

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solørvegen 434 og 436, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 35, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 1002 m² BRA-i: 476 m²



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 14566-1699

Referansenummer: CO4230

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Enebolig 2

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

Eldre del:

Yttervegger av laftet tømmer og murt teglstein.
Utvendig påforet og kledd med lektepanel.
Innvendig påforet og isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående lektepanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner. Understøttet med limtredragere.
Bordet undertak.
Himling isolert med sydde matter.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med glassfelt fra 1994.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
Overflater med malt panel.
Himlinger med malt panel.

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

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Vedovn i stue/kjøkken.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Heltre innerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 1995.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri og skyllekar.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av laftet tømmer i våtsonen.

Bad delvis modernisert med våtromsplater og sanitærinstallasjoner fra 2019. Utført av: firma.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt panel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, glassdør, toalett og skuffer.
Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Innredning antatt ifra 1995.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, speil fronter, ettgrep blandebatteri, over og underskap og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i vegg på vaskerom.
Montert varmekabel i vannledning.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom takventiler.

Boligen varmes opp med gulvvarme i alle gulv utenom soverom.
Vedfyring i stue.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom, 200 liter.

Elskap med automatsikringer.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2022
Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2016.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Støpt plate på mark og støpt ringmur. Del med naturstein.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Eier opplyser: Sprekk i en takstein. Blir skiftet før salg.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Beslag i gradrenner.
Snøfangere.
Isbordbeslag.
Takstige.
Eier opplyser: Del med manglende snøfangere

blir montert før salg.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.
Utbygget med ark i takkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over veranda ved stue.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over veranda mot sør.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over trapp til kjeller.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.
Observert isolerglass fra 1986.
Takvindu med 3 lags isolerglass.
Vinduer av glassbyggerstein i kjeller.

Kjeller:
Malt ytterdør.
1.etasje.
Tofløyet ytterdør i entré.
Malt ytterdør.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1986 i stue.

Veranda ved inngang mot sør.
Bygget i 2019.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Lys og strøm.
Areal på ca. 10 m²
Liten terrasse ved inngang.
Bygget i 2022.
Utført med malt rekkverk.
Areal på ca. 7 m²
Adkomst til delvis overbygget veranda.
Bygget i 2023.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 27 m² ved stue.
Montert el.markise og stråleovn.
Lys og strøm.

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til

Beskrivelse av eiendommen

terrasse.
Utfendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.
Utfendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, lakkert tregulv, teppe og våtromsbelegg.
Utført vedlikehold av parkett. Parkett er slipt og overflatebehandlet.
Overflater med malt panel, fliser, malt tapet, panel, malte plater, tapet, malt strietapet og brystningspanel.
Malt div. overflater.
Himlinger med malt panel, panel, folierte takessplater og malte plater.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.
Etasjeskille over kjeller er understøttet med ståldrager.

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

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peis i med innsats i stue/kjøkken.
Eldre vedovn i entré.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Eldre vedovn i kjeller.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Utført piperehabilitering i pipe. Montert stålrør i pipe. Utført av: firma i ca. 2020

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnsett i peisstue.

Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Himling med panel.

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.
Malt tretrapp med adkomst til 2. etasje. Utført med rekkverk og håndløper.
Adkomst til kjeller via støpt trapp. Vegger av murte lettklinkerblokker.

Malte heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk rom i kjeller.
Vaskerom fra byggeåret.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.
Vaskerom med sluk og skyllekar.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1. etasje med nytt våtromsbelegg, sluk og rør i rør ifra 2020.
Utført av: firma.
Tidligere lekkasje ifra vannrør på grunn av utett kobling.
Overflater med malt strietapet.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 15 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Vaskerom med innredning, to rustfrie kummer med benkebeslag, tørkeskap, fliser i benkerygg og opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilerings.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 1999.
Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon.
Tidligere lekkasje i fra bad på grunn av utett rørbobling. Skaden ble utbedret.
Overflater med fliser.
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, forheng, vegghengt dusj og toalett.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2. etasje.
Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, badekar og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, del med glassdører, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandedbatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Bygget i ca.1999
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malt panel.
Rommet varmes opp med panelovn.
Toalettrom med servant, ettgreps blandedbatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Kjølerom i 1.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Montert kjøleaggregat i 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
ESWA takvarme i hele 1.etasje, loftstue og ett soverom i 2.etasje. Del med gulvvarme i loftstue.
Varmekabler i begge baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 286 liter.

Innlagt fiber.
Sentralstøvsuger.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat. Utført service/kontrollert i 2016.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Enebolig 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Laftet låve

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Traktorhus

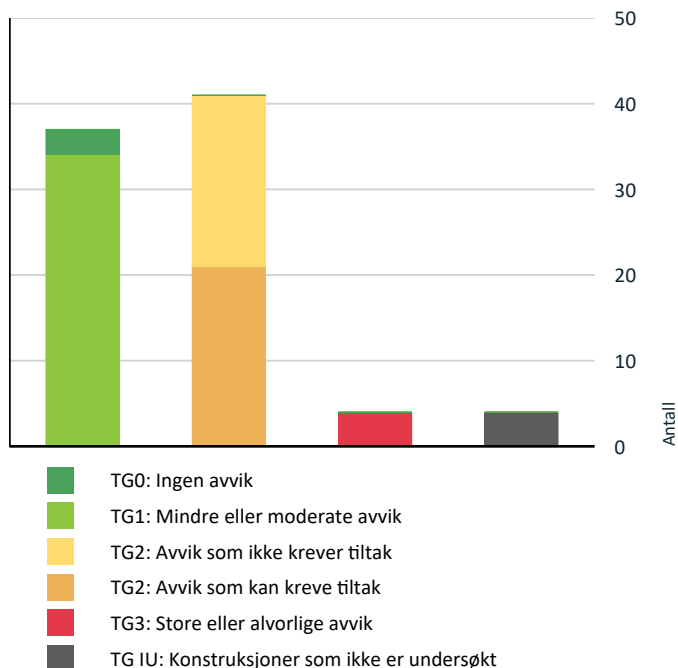
- Det foreligger ikke tegninger

Laftet uthus

- Det foreligger ikke tegninger

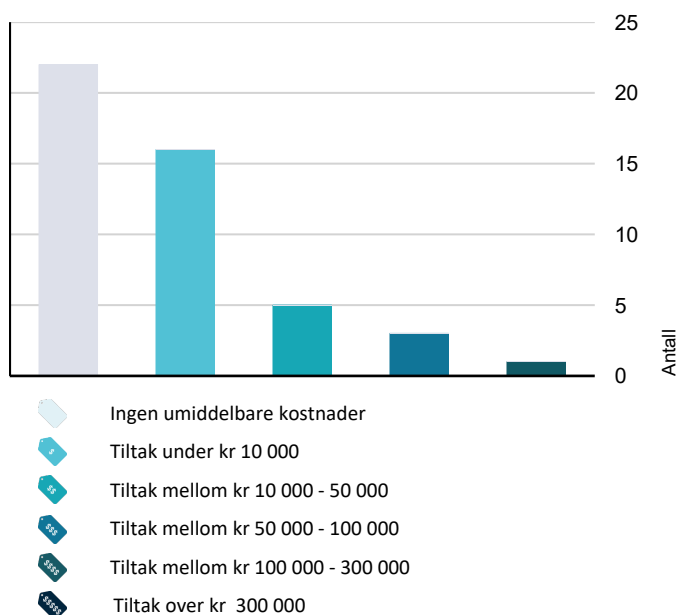
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder to eneboliger. Drivhus, lekestue, stabbur, garasje, laftet låve, uthus, traktorhus og laftet uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! [Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

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

Enebolig 2

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! [Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! [Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! [Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Eier opplyser: Sprekk i en takstein. Blir skiftet før salg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i overgang tak og vegg.

Beslag i gradrenner.

Snøfangere.

Isbordbeslag.

Takstige.

Eier opplyser: Del med manglende snøfangere blir montert før salg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eier opplyser: Del med manglende snøfangere blir montert før salg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med ark i takkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda ved stue.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over veranda mot sør.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over trapp til kjeller.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.
Observert isolerglass fra 1986.
Takvindu med 3 lags isolerglass.
Vinduer av glassbyggerstein i kjeller.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Kjeller:
Malt ytterdør.
1.etasje.
Tofløyet ytterdør i entré.
Malt ytterdør.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1986 i stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til delvis overbygget veranda.
Bygget i 2023.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 27 m² ved stue.
Montert el.markise og stråleovn.
Lys og strøm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang mot sør.
Bygget i 2019.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Lys og strøm.
Areal på ca. 10 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Liten terrasse ved inngang.
Bygget i 2022.
Utført med malt rekkverk.
Areal på ca. 7 m²

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse.
Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, lakkert tregulv, teppe og våtromsbelegg.
Utført vedlikehold av parkett. Parkett er slipt og overflatebehandlet.
Overflater med malt panel, fliser, malt tapet, panel, malte plater, tapet, malt strietapet og brystningspanel.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel, panel, folierte takesplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktskjolder i himling ved trapp i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.
Etasjeskille over kjeller er understøttet med ståldrager.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i loftstue i 2.etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnsett i peisstue.



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peis i med innsett i stue/kjøkken.
Eldre vedovn i entré.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Eldre vedovn i kjeller.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Utført piperehabilitering i pipe. Montert stålrør i pipe. Utført av: firma i ca.2020

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

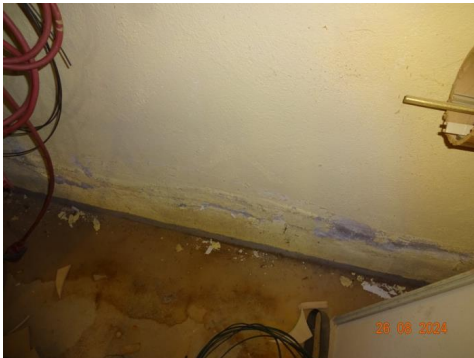
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det er påvist fuktsvelling nederst i plate i kontakt med støpt gulv. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.

Malt tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper.

Adkomst til kjeller via støpt trapp. Vegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med håndløper.

Mangler håndløper på begge sider av støpt trapp ifra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svipt i enkelte terskler til innerdører i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Vaskerom med sluk og skyllekar.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Ikke etablert tilluftspalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 1999. Utført av: firma. Ingen dokumentasjon. Tidligere lekkasje i fra bad på grunn av utett rørkobling. Skaden ble utbedret.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Riss i flisfuger ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, forheng, vegghengt dusj og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



2.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, badekar og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Motfall på baderomsgulvet.

Rust på skruer i sluk.

Svikt i terskel.

Knirk i gulv.

Krakkeleringer i fliser.

Riss/sprekker/avskalinger i flisfuger.

Oppsprekking i silikon i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje med nytt våtromsbelegg, sluk og rør i rør ifra 2020.
Utført av: firma.

Tidligere lekkasje ifra vannrør på grunn av utett kobling.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt strietapet.
Himling med folierte takessplater.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv og sprekke i sveiseskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning, to rustfrie kummer med benkebeslag, tørkeskap, fliser i benkerygg og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, del med glassdører, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i bunnplate under kum.

Riss/sprekker i flisfuger.

Mangler del med fugemasse i flisfuger.

Påvist noe fuktsvelling/slitasjemerker i skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Bygget i ca. 1999

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malt panel.

Rommet varmes opp med panelovn.

Toalettrom med servant, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom i 1.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyet fuktinnhold. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Montert kjøleaggregat i 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

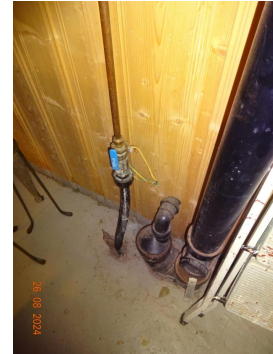
Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

ESWA takvarme i hele 1.etasje, loftstue og ett soverom i 2.etasje. Del med gulvvarme i loftstue.

Varmekabler i begge baderomsgulv.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 286 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1U Andre installasjoner

Innlagt fiber.
Sentralstøvsuger.

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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

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.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ettermontert kurs for sentralstøvsuger. Utført etter år: 2000 Ikke fremlagt samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat. Utført service/kontrollert i 2016.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG 2



Kommentar

Ukjent byggeår. Eldre fjøs ombygget/rehabilitert til bolig i 1995.

Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

Standard

Standard fra ombygget/rehabilitert år, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Med entré/gang, vaskerom og bad. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

Veggkonstruksjon

Eldre del:

Yttervegger av laftet tømmer og murt teglstein.

Utvendig påforet og kledd med lektepanel.

Innvendig påforet og isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående lektepanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner. Understøttet med limtredragere.

Bordet undertak.

Himling isolert med sydde matter.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 1994.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist kloremerker på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Avskalinger i flisfuger. Ujevne flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel.

Himlinger med malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Vedovn i stue/kjøkken.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 1995. Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri og skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av laftet tømmer i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad delvis modernisert med våtromsplater og sanitærinstallasjoner fra 2019. Utført av: firma.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døråpning i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater rundt åpning må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, glassdør, toalett og skuffer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning antatt ifra 1995.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri, over og underskap og to rustfrie kummer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i vegg på vaskerom.
Montert varmekabel i vannledning.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom takventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med gulvvarme i alle gulv utenom soverom.
Vedfyring i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom, 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! 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.

Elskap med automatsikringer.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2022
Anmerkninger ble utbedret.

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 Eier opplyser: Det er skiftet to termostater til varmekabler. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringskap

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?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsapparat fra 2016.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

! TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur. Del med naturstein. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚠ TG 2 Terrenforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Drivhus.

Byggeår

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Bygget tidlig på 1990 tallet. Kilde: eiers opplysning.

Beskrivelse

Gulv med heller.

Oppført i glassfelt og aluminium.

Terrassedør.

Lekestue



Anvendelse

Lekestue.

Byggeår

Kommentar

Bygget på 1960 tallet.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med malt tregulv.
Trebjelkelag, antatt uisolert.
Overflater med malt panel.
Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.
Himling med malt panel
Sperretakkonstruksjon.
Lukket og kledd himling.
Malt panelt ytterdør.
Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besikket ifra bakkeplan.
Metalltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Terrasse ved inngang.
Fundamentert på impregnert treverk.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Avvik:

Påvist råteskade nederst i panel.
Slitt terrasse.
Rust i takrenner.

Stabbur



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader og aldersforvittringer.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Overflater med laftet tømmer.

Åstak. Bordet undertak.

Innvendig tretrapp med adkomst til 2.etasje.

Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Fundamentert på trestabber.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besikttet ifra bakkeplan.

Impregneret tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Eldre stabbur, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Mangler del med rekkverk på utvendig trapp.

Gjenstående arbeider på utvendig trapp.

Det er påvist råteskade i undertak.

Mangler rekkverk til innvendig tretrapp.

Knust vindusglass.

Skjevheter i yttervegger, bjelkelag og takkonstruksjon.

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2000

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Støpt sokkel.
Overflater med laftet tømmer.
Åstak.
Montert leddport med motorstyring.
Lys og strøm.
Vinduer med ettlags glass.

Utvendig:

Støpt ringmur.
Yttervegger av laftet tømmer.
Saltakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besikttet ifra bakkeplan.
Plassbygget ytterdører.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.
Påvist råteskader i laftet tømmer.
Setningsskader i støpt gulv. Avskalinger og sprekker i støpt gulv.
Ikke etablert undertak.

Laftet låve



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag.

Overflater med laftet tømmer.

Åstak. Undertak med sponfliser.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein og støpte pilarer.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Del med rekkverk.

Eier opplyser: Det er utført reparasjoner på låve. Rettet opp yttervegger og gulv. Utført av: firma i 2021.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Store glipper i mellom laftet tømmer.

Det er påvist råteskadet laftet tømmer.

Svikt i gulv.

Eldre laftet låve, generelt med preg etter aldersforvitring. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Del med jordgulv.
Del med blindkjeller. Ikke besiktiget.
Kjelleryttervegger av naturstein.
Støpt himling.
Vindu med ettlags glass.
Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.
Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Utvendig:

Grunnmur av spekket naturstein.
Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Metalltakrenner og nedløp. Del med tretakrenner.
Plassbygget ytterdører.
Isbordbeslag.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.
Deler uten undertak.
Knust vindusglass.
Det er påvist råteskadet treverk i underetasje.
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Traktorhus



Anvendelse

Traktorhus/lager

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gruset gulv. Støpt grunnmur.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.
Strøm.

Adkomst til hems via tretrapp.
Utført med rekkverk av treverk.

Utvendig:

Yttervegger av stående låvepanel.
Saltakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket besiktiget ifra bakkeplab.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Skyveporter.
Utvendig vannkran.

Avvik:

Det påvist små skader i duk i undertak.
Det er påvist skadet takstol. Eier opplyser: Blir reparert før salg.

Laftet uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Del med støpt gulv og tregulv.

Yttervegger av laftet tømmer. Del med kledd med stående panel utvendig.

Åstak. Bordet undertak.

Himling med malt panel.

Murt teglpipe. Sotluke.

To eldre vedfyrte komfyrovner er tilkoblet pipe.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel og laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Inntilbygget garasje:

Gruset gulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Tretakkonstruksjoner.

Avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.

Det er påvist råteskade i laftet tømmer og stående panel.

Panel ligger for langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Kun deler er besiktiget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

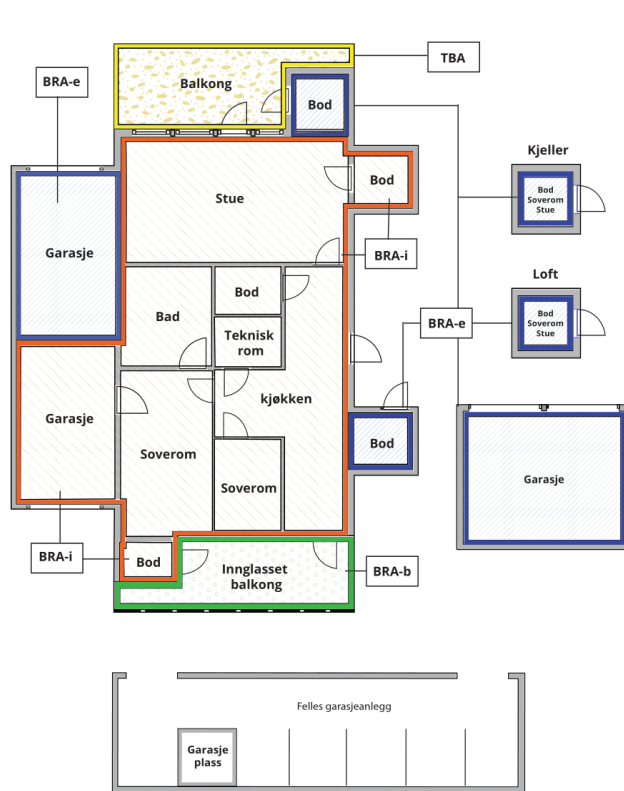
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m 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	143			143			143
1.etasje	146			146	45		146
2.etasje	126			126		6	132
SUM	415				45	6	421
SUM BRA	415						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, Vaskerom/teknisk rom, Hobbyrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Matbod, Bod, Trapperom		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Peisstue, Stue/kjøkken, Kjølerom, Vaskerom, Vindfang		
2.etasje	Lofstue, Bad, Soverom, Gang, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

To kott uten målverdig areal: Ca. areal: 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Enebolig 2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	
SUM	61				
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Drivhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

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)				
1.etasje		16		16		11	27
2.etasje		27		27			27
SUM		43				11	54
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Ett lagerrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 11m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Laftet låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		112		112	
2.etasje		29		29	
SUM		141			
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

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)				
Underetasje		6		6		6	12
1.etasje		60		60			60
Bod ved inngang		2		2			2
SUM		68				6	74
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Lagerrom	
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	
Bod ved inngang		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Traktorhus

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)				
1.etasje		154		154			154
Hems						10	10
SUM		154				10	164
SUM BRA	154						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Hems			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 10m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Laftet uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		73		73	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bar, Bakkestue, Lagerrom, Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	361	54
Enebolig 2	61	0
Drivhus	0	7
Lekestue	0	3
Stabbur	0	43
Garasje	0	37
Laftet låve	0	141
Uthus	0	68
Traktorhus	0	154
Laftet uthus	0	73

Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. To kott uten målverdig areal: Ca. areal: 3 m ²
Enebolig 2	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Drivhus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Lekestue	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Stabbur	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Ett lagerrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ca.areal: 11m ²
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Laftet låve	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i underetasje.
Traktorhus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Hems har ikke målverdig areal. Ca.areal: 10m ²
Laftet uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bente Marie Bye	Kunde
	Kjell Sverre Nordbæk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	35	1		0	38121.4 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Solørvegen 434 og 436

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Bente Marie Bye

1/2 Hjemmelshaver: Kjell Sverre Nordbæk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Område med bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasser orientert mot sør og vest.
Elverum sentrum ca. 4,3 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Felles privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot sør.
Gruset innkjøring og parkering.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Belagt med belegningsstein foran inngang.
Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 38,2 mål, derav 28,3 mål fulldyrka, 1,0 mål skog, 0,6 mål annet markslag og 8,3 mål bebygd.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1986	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er fremvist for hovedbolig.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO4230>

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