

Tilstandsrapport



Enebolig



Furnesvegen 307 , 2388 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 725, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 21840-2311

Referansenummer: JM5420

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet i Brumunddal i ett barnevennlig område. Fra boligen og inn til Brumunddal sentrum er det ca. 3 km inn til sentrum hvor du finner alt av fasiliteter. Det er også fine turmuligheter i nærområdet. Til Hamar er det ca. 12,7 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre.

Terrasse/altan mot:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Flislagt gulv på deler av altan. Delvis overbygd. Metalltrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd. Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Fliser. Teppe. Tregulv. Betong. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Malte plater. Tapet. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater. Ukledd.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Trapper i trekonstruksjon. Formpressede dører. Skyvedører. Glassfelt i enkelte dører. Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:

2

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasje:

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjnise med forheng. Dusj. Badekar. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Bad i 1. etasje:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate med benkebeslag og treplate. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Gasskomfyr. Kjøleskap. Mikro. Vinskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Belegg på gulv. Malte plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein. Murt støttemur.

Eiet tomt på 1 328,10 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårds plass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger fasadetegninger som stemmer med dagen bruk.
- Det foreligger plantegning av loftsetasje som stemmer med dagens bruk.
- Tilbygg i 1. etasje stemmer med dagens bruk.
- Planskisse fra 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk.
- Ett soverom i 1. etasje har blitt en del av stue.
- Ett soverom i 1. etasje har blitt bad og toalettrom.
- Trapp fra 1. etasje og ned til kjeller er ikke inntegnet i planskissen.

Kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

- Rom i kjeller er innredet etter byggeår, dette er mest sannsynlig ikke bruksendret i kommunen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

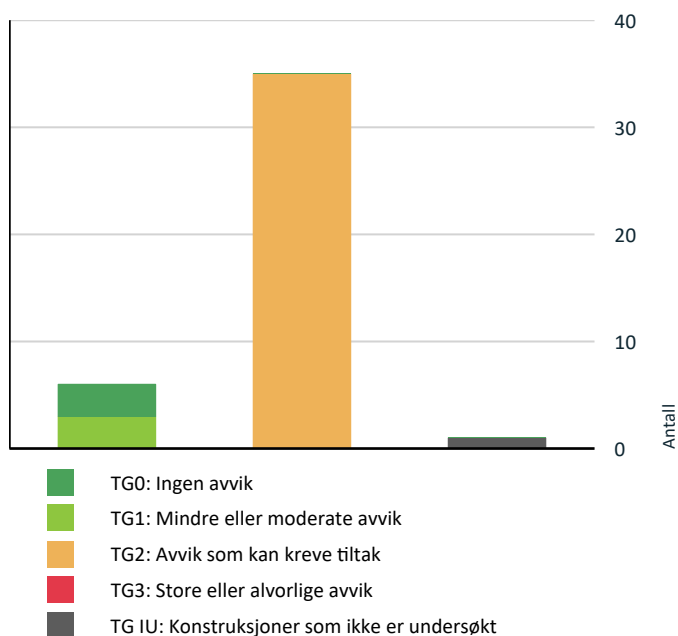
Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger. Dette representerer en risiko, da kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til opprinnelig godkjent utførelse. Slike tiltak kan medføre betydelige kostnader for eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Det tas spesifikt forbehold om at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

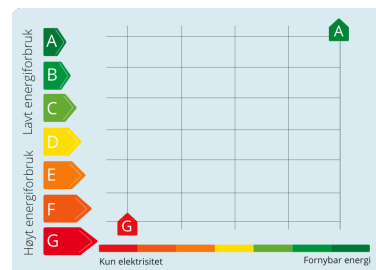
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

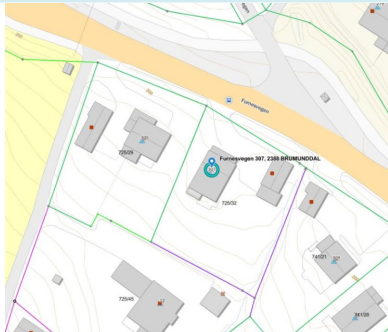
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1939

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automat og skrusikringer, i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er ca. 86 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2002	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Montert nytt kjøkken.
2002	Utført av firma.	Hevet taket i loftsetasje og la ny takteking, nye takrenner, nedløpt og tilhørende beslag.
2002	Utført av firma.	Etablerte nytt bad i loftsetasje samt pusset opp bad i 1. etasje.
2002	Utført av firma.	Alt nytt elektrisk av ledningsnett og stikk i 2. etasje ifm totaloppussing av etasjen.
2005	Utført som egeninnsats.	Ny vedovn i stue.
2020	Utført som egeninnsats.	Behandlet boligen utvendig.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader på taket. Videre bør det vurderes nærmere inspeksjon av taket når godkjent sikringsutstyr er tilgjengelig, da deler av taket ikke har vært tilgjengelig for fullstendig kontroll. Alderen på taktekingen medfører økt risiko for skjulte feil og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Behov for vedlikehold. Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av bulker på nedløp og takrenner for å sikre god funksjon og hindre lekkasjer eller vannskader på bygningen. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på takrenner og økt risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.



Bulk på nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Lav høyde mellom grunnen og trekonstruksjon, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og trekonstruksjon er 30 cm. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av konstruksjon med tanke på bæreevne. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

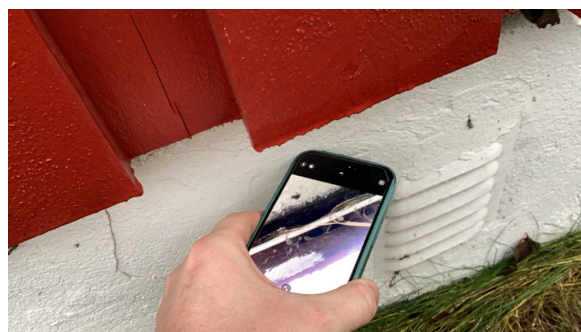
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å hindre inntrenging av mus, samtidig som nødvendig ventilasjon ivaretas. Beplantning inntil kledningen bør fjernes for å unngå fuktbelastning og redusere risikoen for skader på trekonstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuelle konstruksjonsendringer med tanke på bæreevne, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og sikkerhet. Lav høyde mellom terreng og trekonstruksjon bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fuktopptrekk og skader på kledningen. Det tas forbehold om skjulte skader grunnet alder og skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede feil og redusert levetid.



Lav høyde mellom kledning og terreng øker risikoen for skader.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var tilkomst på befaringsdagen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av takkonstruksjon med tanke på bæreevne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang av synlige fuktmerker, samt for å vurdere eventuelle skader etter mus. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på eventuelle endringer av takkonstruksjonen med tanke på bæreevne, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid. Manglende tiltak kan føre til skjulte skader, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Oversiktsbilde, bilde tatt med telefon fra luke.



Fuktmåling er ikke utført da det ikke vartilgjengelig høy nok stige/trapp på befaringen. Bilde tatt med telefon fra luke.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1984, 2020 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensmerker på enkelte vinduer. Sprekt glass på kjellervindu. Værslitte karmen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Takvindu er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Fuktmerker på takvindu.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre.

Alder på isolerglass er i hovedsak:

Tilstandsrapport

2008 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i kjeller tar i karm. Slark i vrider på terrassedør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren i kjeller bør justeres slik at den ikke tar i karmen, og vrideren på terrassedøren bør etterstrammes eller utbedres. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skade på dør og karm.



Slark i vrider.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/altan mot:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Flislagt gulv på deler av altan. Delvis overbygd. Metalltrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd. Tretrapp.

Vurdering av avvik:

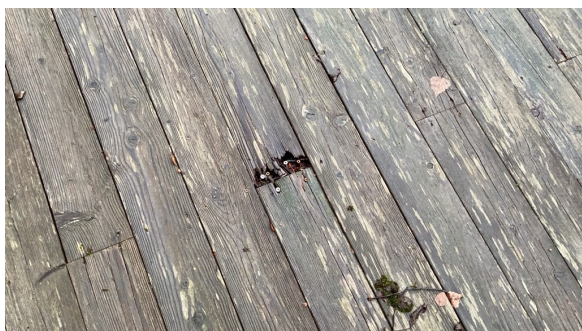
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter registrert. Flassing på overflate. Altanen over boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har hyppige skadefrekvenser, spesielt knyttet til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Spredte råteskader. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt utbedre påviste råteskader og overflateflassing. Skjevheter og lav rekkverkshøyde bør utbedres for å ivareta sikkerhet og hindre fallulykker. Altanen over boligrom bør følges opp spesielt med tanke på risiko for fuktinntrengning og skjulte skader, da dette kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.



Råte observert.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Fliser. Teppe. Tregulv. Betong. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Malte plater. Tapet. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater. Ukledd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Misfarging på gulv. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten i kott på loftsetasje. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Spor av mus registrert, ukjent omfang. Misfarging på gulv/vegg i rom under trapp. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv må påregnes i eldre boliger, men det kan vurderes tiltak som etterstramming eller utbedring av gulvkonstruksjonen for å redusere dette. Misfarging på gulv og vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade eller annen skade, da dette kan medføre økt risiko for sopp, råte eller dårlig innneklima. Lagrede gjenstander i kott på loftsetasje bør fjernes for å muliggjøre fullstendig inspeksjon, slik at eventuelle skjulte skader eller avvik kan avdekkes. Spor av mus bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre risiko for lukt, helseplager og skade på bygningsdeler. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de nevnte forholdene, og det anbefales å utbedre eller følge opp avvikene for å redusere risiko for ytterligere skader.



Misfarging på gulv enkelte steder.



Misfarging på gulv enkelte steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. I underkant av bjelkelag er det spor etter treskadeinsekter. Ved stikktakning med syl kom det ut boremel. Spredt råteskade observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte og treskadeinsekter. Skadde konstruksjoner må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse, redusert brukstid og risiko for ytterligere skader på bygningen. For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille 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.

Tilstandsrapport



Spredte råteskader observert.



Spor etter treskadeinsekter.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt.

⚠ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

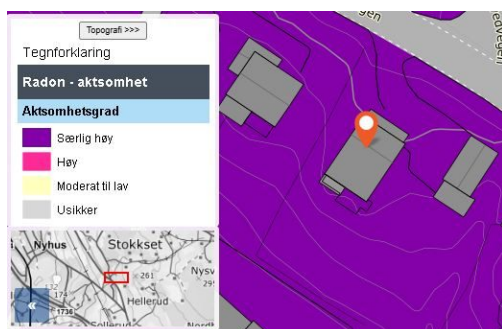
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av forhøyede radonverdier kan for eksempel være helseskader.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Tilstandsrapport

Antall ildsteder i boligen:

2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skjulte feil, da alder og skjulte konstruksjoner øker risikoen for skader og redusert sikkerhet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for brann, lekkasjer eller andre bygningsskader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

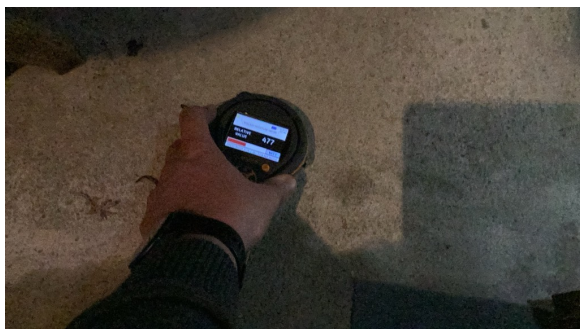
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

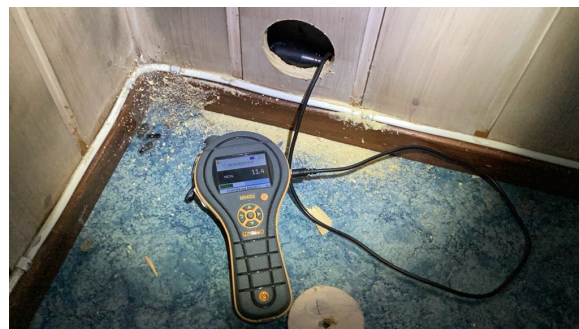
Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellervegg og -gulv, for å unngå skjulte skader, redusert levetid og potensiell utvikling av fuktskader. Utforede vegger under terreng bør følges opp spesielt, da dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det anbefales også å overvåke konstruksjonen jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktnivå, samt vurdere tiltak mot skadedyr, da det er registrert spor av mus.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

TG 2 Kryp Kjeller

Deler av konstruksjon har ukjent oppbygning. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er kryperom under deler av inngangsparti, det gjøres oppmerksom på risikoen. Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryperom var ikke tilgjengelig på befaringen, det er derfor kun gjort utvendige besiktelser av kryperom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand. Manglende tilgang og usikkerhet rundt kryperommets utstrekning og tilstand medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi betydelige følgeskader på bygningen dersom dette ikke avdekkes og utbedres.



Ukjent om det er kryperom under deler av inngangsparti. Det gjøres oppmerksom på risikoen.

Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader, spesielt for barn og eldre.

Innvendige dører

Formpressede dører. Skyvedører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes for eventuell overflatebehandling eller utskifting ved behov, for å opprettholde estetisk standard og funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



Sår på dørrblad.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjnisje med forheng. Dusj. Badekar. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet/døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen og forlenget levetid på bygningsdelene. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Skjevheter i overgang vegg/himling.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

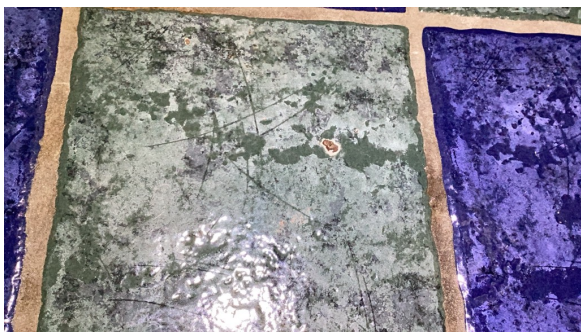
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Små hakk i enkelte fliser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Små hakk i flis.



Små hakk/riper i flis.

LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

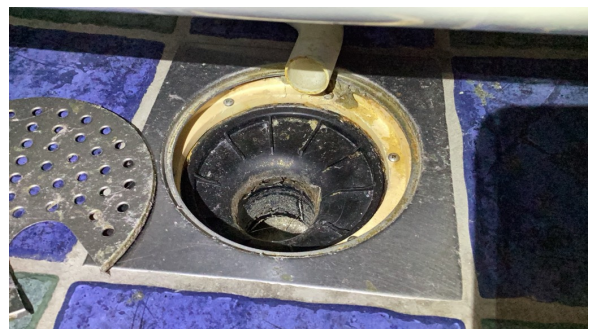
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Sluk til dusj.



Sluk under badekar.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etter test som beskrevet i NS3600 fungerte viften ikke som tiltenkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viften bør utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer som tiltenkt, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig innelima og fuktskader.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet/døren dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og dør i våtsonen bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende veggkonstruksjon og forlenget levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel til minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av membranens tilstand, og det anbefales å utbedre mangelfull føring av membran under klemring i sluk for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Alderen på bygningsdelen og skjulte konstruksjoner øker sannsynligheten for skjulte feil, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom lekkasjer oppstår.



Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsmulighet der det erfaringsmessig forekommer skade. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Fuktmåling utført i trevirke under våtrommet. Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate med benkebesalg og treplate. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Gasskomfyr. Kjøleskap. Mikro. Vinskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Skapdør trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og justering av skapdør for å sikre funksjonalitet og for å unngå ytterligere slitasje eller skader på innredningen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere reparasjoner eller utskifting.

Tilstandsrapport



Skapdør trenger justering.



Riper i benkeplate.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Malte plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

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.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Irr/tæring på metallrør. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

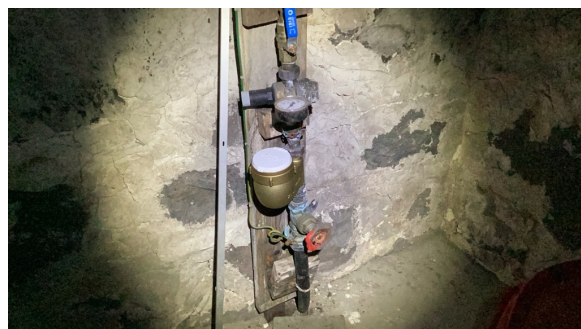
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av utilstrekkelig innfesting og vurderes tiltak mot irr/tæring på metallrør for å forhindre lekkasjer og videre skader på rørsystemet. Alderen på rørene og skjulte deler med ukjent tilstand medfører økt risiko for plutselige feil og vannskader, noe som kan gi betydelige kostnader ved skade. Videre undersøkelser utført av fagperson anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.



Fordelerskap på soverom.



Stoppekran på bod i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Rust/tæring på støpejernsrør. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

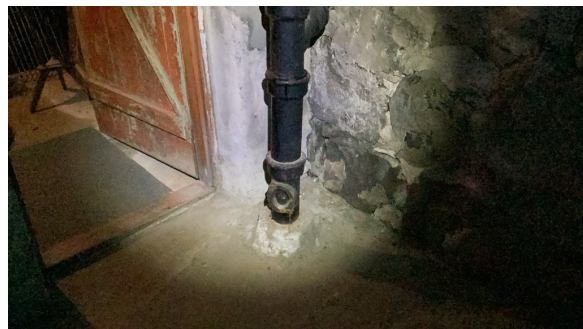
- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør bør kontrolleres nærmere av fagperson, og det bør vurderes utskiftning ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og tilstopping, spesielt siden deler av rørene er skjult og har overskredet forventet brukstid.

Tilstandsrapport



Rust i sluk på bod.



Stakeluke på bod.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensproblemer og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift. Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmeutvikling og brann, spesielt ved bruk av stikkontakt eller skjøteledning.



Varmtvannstank på bod.



Sjekk av støpsel.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på:

- Bad i 1. etasje.
- Bad i loftsetasje.
- To rom i kjeller.



Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

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.

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

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.

1939 Usikkert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

26.09.2016: Skifte dimmer og rette opp lampebaldakin.

22.11.2002: Montere jordfeilbryter på kurs.

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap i trapp.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler og følge med på sprekker og riss i grunnmuren. Malingsflass, avskalling og saltutslag tyder på fuktvandring, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Alderen og skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for skjulte skader, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Murt støttemur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring av sprekker og skjevheter i muren for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for utglidning eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1 328,10 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 over 3 meter fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen, noe som øker faren for fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll utført av fagperson av de utvendige vann- og avløpsrørene, gjerne ved bruk av rørinspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller tette punkter. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer, tilbakeslag eller akutte brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

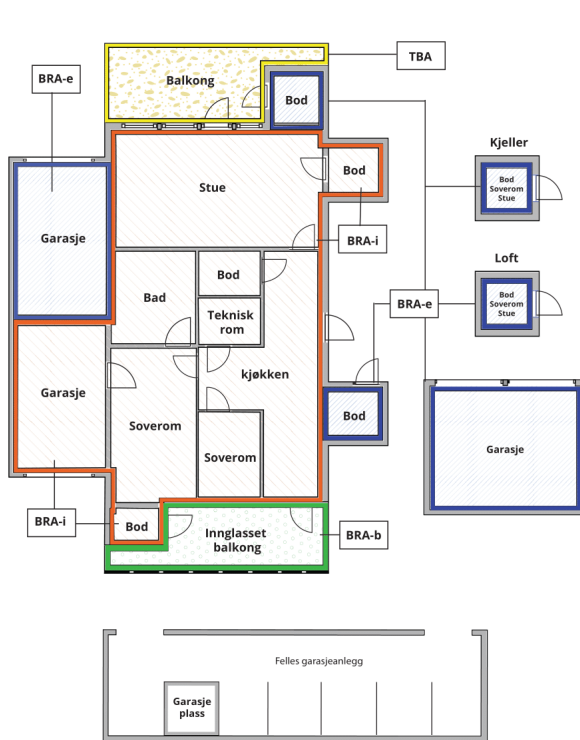
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	44			44	
1. Etasje	87			87	28
Kjeller	74			74	
SUM	205				28
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, soverom 1, soverom 2, gang, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, stue, toalettrom		
Kjeller	Gang, soverom, bod 1, bod 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,33 m og skråhimling. Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet skråhimling og lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,95 m og 1,90 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderober er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse/altan: 25 m²

- Areal terrasse ved inngangsparti: 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger fasadetegninger som stemmer med dagens bruk.

- Det foreligger plantegning av loftsetasje som stemmer med dagens bruk.

- Tilbygg i 1. etasje stemmer med dagens bruk.

- Planskisse fra 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk.

- Ett soverom i 1. etasje har blitt en del av stue.

- Ett soverom i 1. etasje har blitt bad og toalettrom.

- Trapp fra 1. etasje og ned til kjeller er ikke inntegnet i planskissen.

Kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

- Rom i kjeller er innredet etter byggeår, dette er mest sannsynlig ikke bruksendret i kommunen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

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: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasjeuthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger. Dette representerer en risiko, da kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til opprinnelig godkjent utførelse. Slike tiltak kan medføre betydelige kostnader for eier.

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

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	177	28
Garasjeuthus	0	56

Kommentar

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Garasjeuthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Petter Wangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	725	32		0	1328.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furnesvegen 307

Hjemmelshaver

Granskogen Astrid

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

FURNESVEGEN, BrumunddalBergshøgda

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1981/2728-1/11

30.03.1981

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 20242040

320 - Flomfare

Støysone

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1939

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Kommentar

Ca. år hentet fra eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takteking i metallplater. Vindski i tre. Treporter/dører.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el-anlegg.		26.09.2016: Skifte dimmer og rette opp lampebaldakin. 22.11.2002: Montere jordfeilbryter på kurs.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	18.12.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Det foreligger flere tegninger med forskjellige datoer. Enkelte datoer er noe utydelig.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest.	19.08.1970		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	15.12.2025	Ga opplysninger via e-post.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for tilbygg bolig.	27.10.2003		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.