

Tilstandsrapport

📍 Markavegen 27, 2320 FURNES

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 790, bnr. 156

Areal (BRA): Enebolig 187 m², Garasje 24 m²



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 20273-1720

Referansenummer: TY8794

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



Morten
Silkebækken AS



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.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 12.500 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verddivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar, samt har avdelinger i Elverum og i Trysil. Morten Silkebækken AS er medlem av Norsk Takst - som er Norges største organisasjon for bygningssakkyndige. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og er forpliktet etter instruks og etiske regler. Morten Silkebækken AS er også sertifisert hos Det Norske Veritas, er en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Norsk Takst har obligatorisk etterutdanning for å holde medlemmene faglig oppdatert. Medlemskapet gir den bygningssakkyndige tilgang til et godt gjennomarbeidet system for kvalitetssikring ved utøvelse av yrket som bygningssakkyndig.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435



 Morten
Silkebækken AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av taksteinsplater av metall fra ca. 2000. Undertak av trepanel fra byggeårene. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Utvendige fasader med bordkledning. Saltak konstruksjon av plassbygde W-takstoler fra 1969, samt prefabrikkerte W-takstoler fra 1983. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981, 1983, 1989, 1993, 2007 og 2019, samt malte trevinduer med 2-lags thermopanglass fra byggeåret og 1978. Varevinduer. Enkle vinduer. Malt ytterdør i tett utførelse med sidefelt som hindrer noe av innsynet. Malte skyvebalkongdører med 2-lags isolerglass fra 1991 og 1996. Terrasser med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Utvendig trapp med konstruksjoner, trinn og håndlist av treverk. Utvendig terrengtrapp med konstruksjoner av betongblokker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, laminat og belegg. Innvendige vegger med malt panel, malt tapet, behandlet panel og tapet. Innvendige himlinger med malte plater.

Plate på mark av støpt betong i sokkeletasjen og 1. etasjen. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i tilbygget del av 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 8 mm innenfor 2 meter. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Kombiovn/-innsats av type Jøtul i sokkeletasjen med omramming av teglsteiner, samt gnistsikring foran ildstedet av fliser. Parafinovn av type Jøtul i 1. etasjen.

Rom under terreng har gulv med parkett, laminat, heltre, fliser og betong, samt vegger med malte plater, malt tapet, malt murpuss, malte lettklinkerblokker, plater, tapet, panel, teglsteiner, fliser og murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser. Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører i utførelse malt profilerte, malt slette og finert lakkerte..

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet. Parafin er ikke tillatt benyttet som oppvarming.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom

Byggeforskriften fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger med fliser og malt murpuss, samt himling med malt murpuss.

Gulv med fliser. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av flisene ved terskel og toppen av sluket. Eldre soil-/støpejernsluk. Rommet har ikke noen form for tettesjikt.

Vegghengt utslagskum og kraner. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er murte og/eller støpte. Fuktsøk i våtsonen indikerer unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/toalettrom

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger med fliser og himling med malte plater.

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er ingen nivåforskjell mellom toppen av gulvflisene ved terskel og toppen av sluket. Motfall for deler av gulvet.

Plastsluk. Ikke synlig membran eller tettesjikt i sluket.

Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speilhylle og lys. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og gangen.

Bad/toalettrom

Byggeforskriften fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger med våtromsplater og malt tapet, samt himling med malte plater. Opplyst overflatefornyet i 2022.

Gulv med beleg. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket. Opplyst overflatefornyet i 2020. Eldre soil-/støpejernsluk. Synlig klemring og beleg i sluket.

Innredning fra 2022 med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri og speil med lys. Badekar med front- og endepanel, samt vegghengt badekarbatteri. Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom. Anbefaler ikke innadslående dør til bad.

Hulltaking er foretatt men det er ikke målt inne i tiliggende vegg. Veggene er kompakte med trefiberplater og sponplater. Fuktsøk i dusjsonen viser ingen unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nye benkeplater i 2022.

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Kjølerommet har vegger og himling med panel, samt gulv med heltre. Aggregat av type Norcool. Prefabrikkert kjøleromsdør. Fast innredning av metall og plater.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobber.

Stoppekranen er plassert i sokkeletasjen.

Innvendige bunnledninger for vann av kobber fra byggeåret.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc.

Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Innvendige bunnledninger av sement og/eller soil/støpejern fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Montert 1 stk luft-til-luft varmepumpe fra 2016, samt 2 stk luft-til-luft varmepumper fra 2018. Opplyst om service på alle 3 varmepumpene i 2022.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1986.

Tre-faset elektrisk anlegg. Innvendig boks med hovesikring 3x40A og overspenningsvern.

Sikringsskap med strømmåler og jordfeilautomater for 12 kurser.

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser, samt noe fjell.

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Grunnmur av støpt og armert betong fra 1969.

Kjellerulv av støpt betong fra 1969. Søyler-/punktfundamenter for tilbygget fra 1983.

Etablert støttmurer av betongblokker og naturstein.

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng.

Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nye stikkledninger kommunalt anboringspunkt og frem til grunnmuren.

Utvendig parafintank av stål på ca. 700-800 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	112	0	0	112
Sokkeletasje	75	0	0	75
Sum	187	0	0	
Sum BRA	187			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	24	0	24
Sum	0	24	0	
Sum BRA	24			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger plantegninger og fasadetegninger. Disse er ikke stemplet av kommunen.

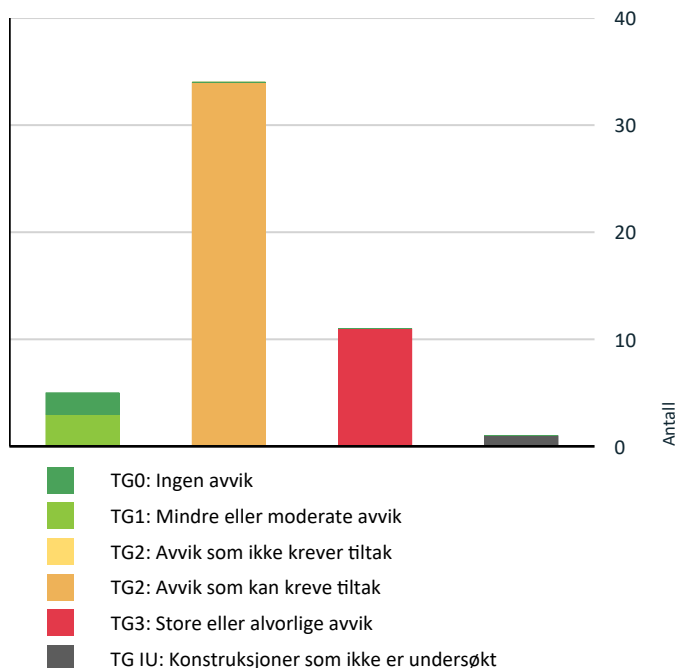
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

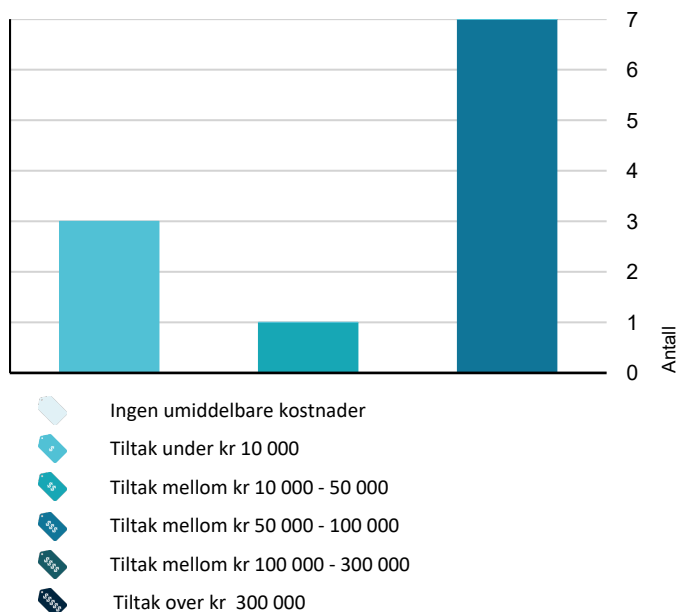
Sammendrag av boligens tilstand

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

OBS!! Befaringen 14.03.2024 er ingen ny teknisk gjennomgang av boligen. Denne befaringen er utført på grunn av ny arealmåling av boligen basert på nye arealregler som ble gjort gjeldende fra og med 01.01.2024.

Eiendommen selges via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

Anvendelse
Benyttes av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Takteking av taksteinsplater av metall fra ca. 2000. Undertak av trepanel fra byggeårene. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

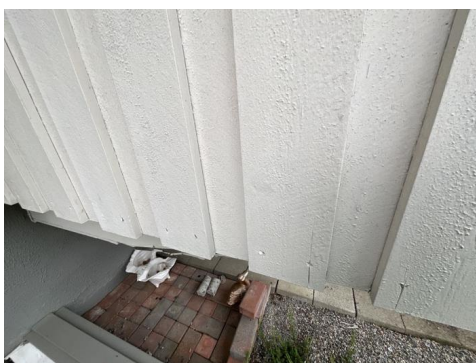
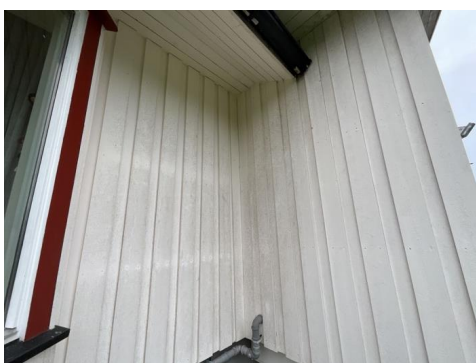
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Utvendige fasader med bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon av plassbygde W-takstoler fra 1969, samt prefabrickerte W-takstoler fra 1983.

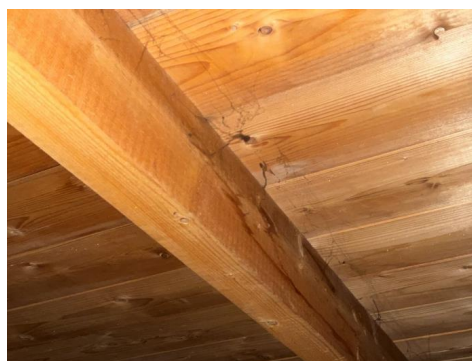
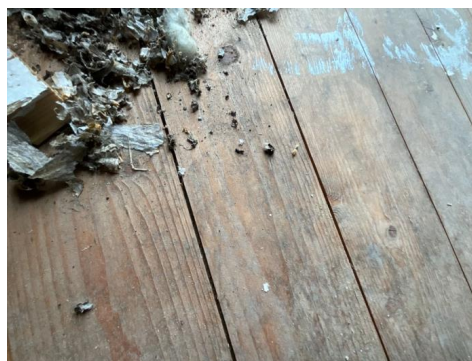
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Symptomer på aktivitet fra skadedyr er observasjoner av muselort.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør utføres.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981, 1983, 1989, 1993, 2007 og 2019, samt malte trevinduer med 2-lags thermopanglass fra byggeåret og 1978. Varevinduer. Enkle vinduer.

Årstall: 1969

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.



! TG 2 Dører

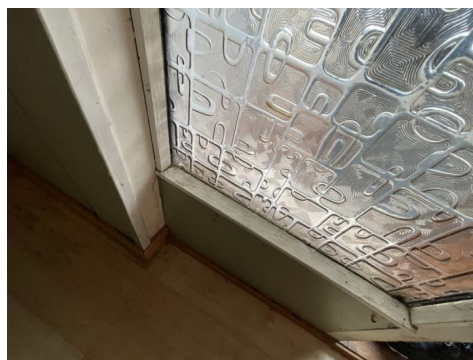
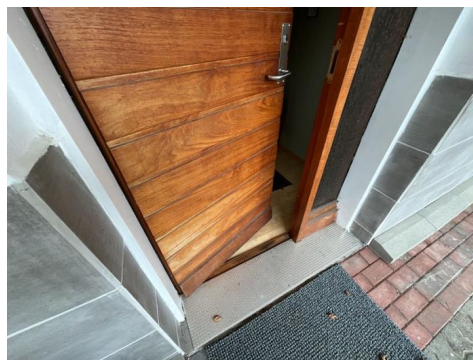
Malt ytterdør i tett utførelse med sidefelt som hindrer noe av innsynet.
Malte skyvebalkongdører med 2-lags isolerglass fra 1991 og 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Balkong med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp med konstruksjoner, trinn og håndlist av treverk.
Utvendig terrengtrapp med konstruksjoner av betongblokker.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

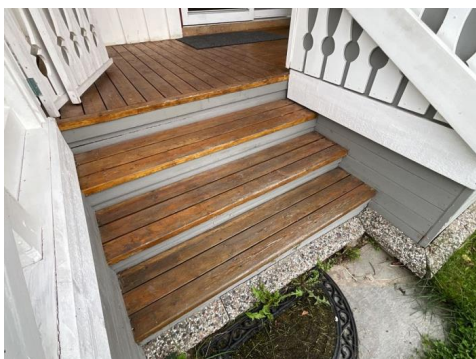
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist overflater med vær- og fuktslitasje. En del mosedannelse i terrengtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

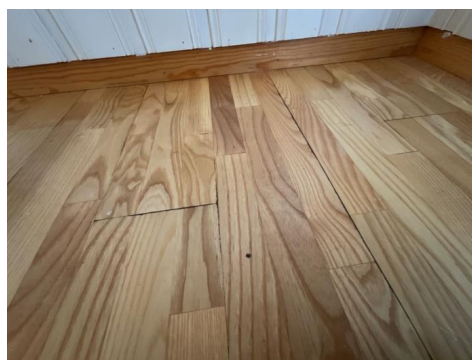
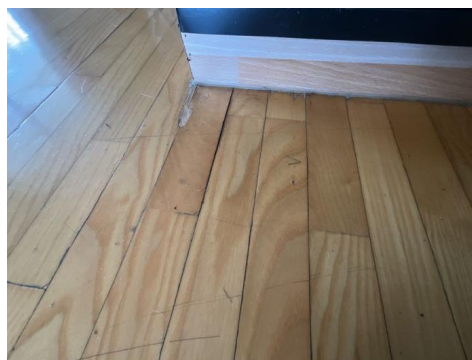
Innvendige gulv med parkett, laminat og belegg. Innvendige vegger med malt panel, malt tapet, behandlet panel og tapet. Innvendige himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark av støpt betong i sokkeletasjen og 1. etasjen. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i tilbygget del av 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 8 mm innenfor 2 meter. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Kombiovn/-innsats av type Jøtul i sokkeletasjen med omramming av teglsteiner, samt gnistsikring foran ildstedet av fliser. Parafinovn av type Jøtul i 1. etasjen.

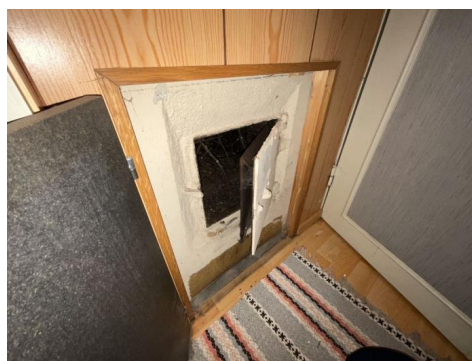
Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Rom under terreng har gulv med parkett, laminat, heltre, fliser og betong, samt vegger med malte plater, malt tapet, malt murpuss, malte lettklinkerblokker, plater, tapet, panel, teglsteiner, fliser og murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Krypkjeller

Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.



Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige trapper

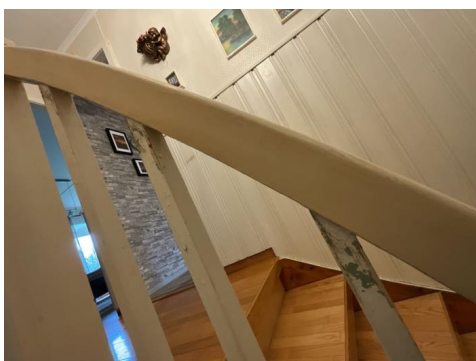
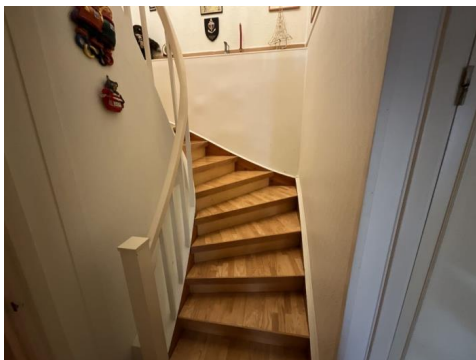
Tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



! TG 2 Innvendige dører

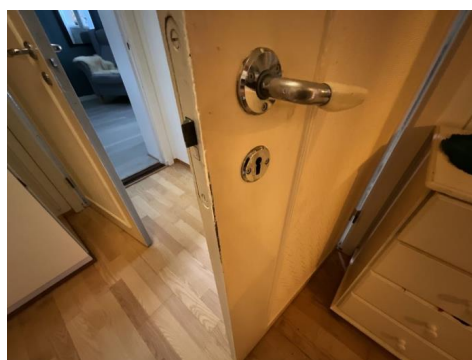
Innvendige dører i utførelse malt profilerte, malt slette og finert lakkerte..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet. Parafin er ikke tillatt benyttet som oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Byggeforskriften fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger og himling

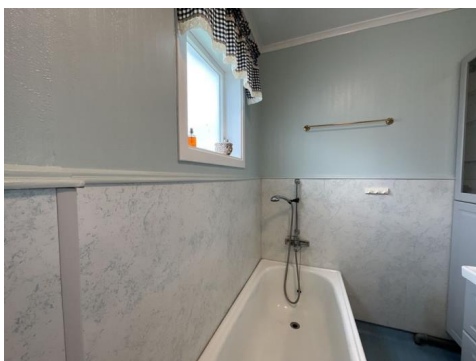
Vegger med våtromsplater og malt tapet, samt himling med malte plater. Opplyst overflatefornyhet i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

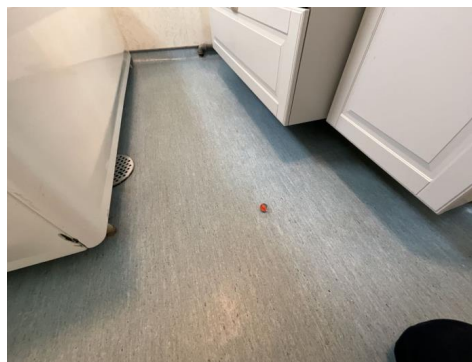
Gulv med belegg. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket. Opplyst overflatefornyhet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soil-/støpejernsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rustskader i sluk.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning fra 2022 med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri og speil med lys. Badekar med front- og endepanel, samt vegghengt badekarbatteri. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. anbefaler ikke innadslående dør til bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt men det er ikke målt inne i tilliggende vegg. Veggene er kompakte med trefiberplater og sponplater. Fuktsøk i dusjsone viser ingen unormale forhold.

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.



SOKKELETASJE > BAD/TOALETTRUM

Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

SOKKELETASJE > BAD/TOALETTRUM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med malte plater.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

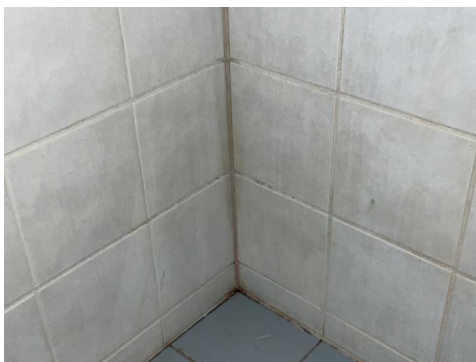
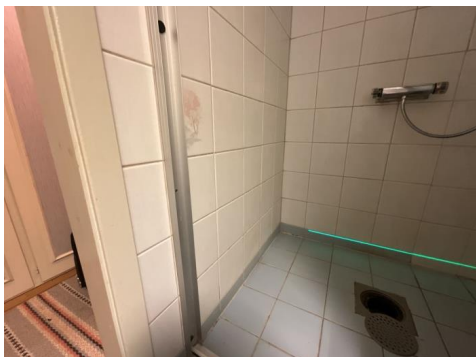
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/TOALETTRUM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er ingen nivåforskjell mellom toppen av gulvflisene ved terskel og toppen av sluket. Motfall for deler av gulvet.

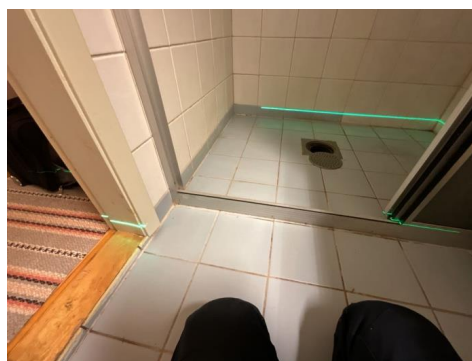
Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



SOKKELETASJE > BAD/TOALETTRUM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ikke synlig membran eller tettesjikt i sluket.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

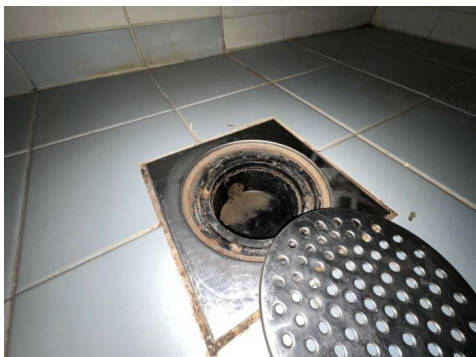
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/TOALETTROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speilhyll og lys. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



SOKKELETASJE > BAD/TOALETTROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/TOALETROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom badet og gangen.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

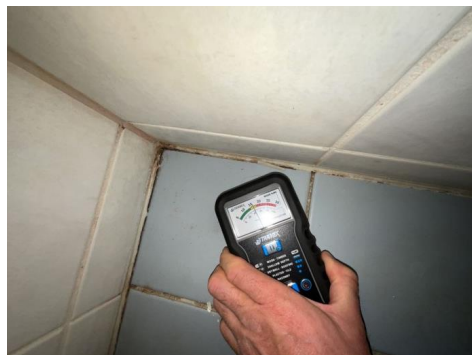
Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Byggeforskriften fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt murpuss, samt himling med malt murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist overflater med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

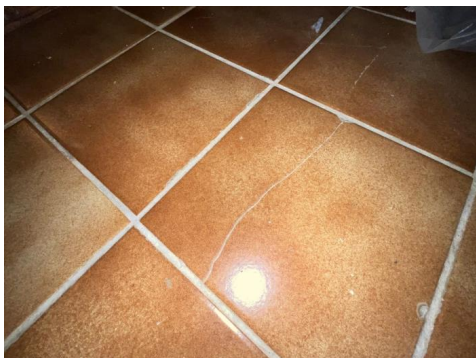
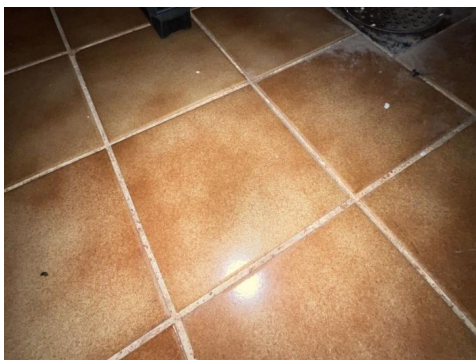
Gulv med fliser. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av flisene ved terskel og toppen av sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soil-/støpejernsluk. Rommet har ikke noen form for tettesjikt.

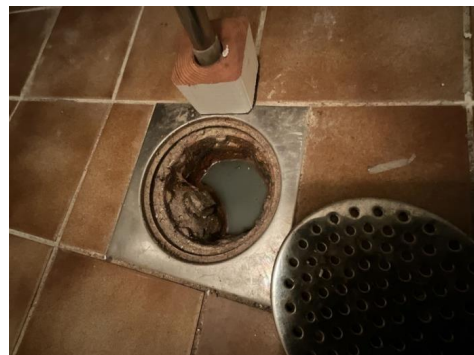
Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rustskader i sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagskum og kraner. Opplegg for vaskemaskin.

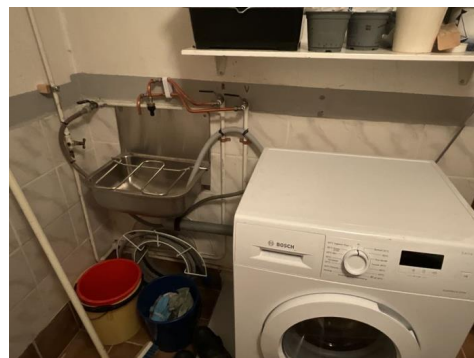
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er murte og/eller støpte. Fuktsøk i våtsonen indikerer unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nye benkeplater i 2022.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPECIALROM

SOKKELETASJE > KJØLEROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har vegger og himling med panel, samt gulv med heltre. Aggregat av type Norcool. Prefabrikkert kjøleromsdør. Fast innredning av metall og plater.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.
- Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i sokkeletasjen. Innvendige bunnledninger for vann av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

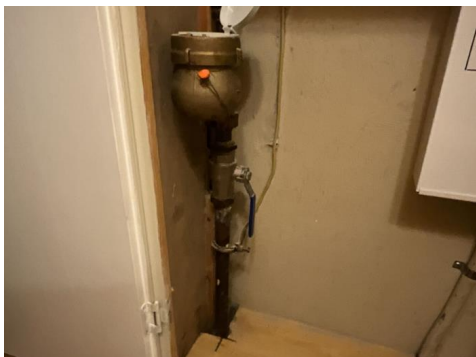
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Innvendige bunnledninger av sement og/eller soil/støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



! TG 1 Varmesentral

Montert 1 stk luft-til-luft varmepumpe fra 2016, samt 2 stk luft-til-luft varmepumper fra 2018. Opplyst om service på alle 3 varmepumpene i 2022.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter fra 1986.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 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.

Tre-faset elektrisk anlegg. Innvendig boks med hovesikring 3x40A og overspenningsvern. Sikringsskap med strømmåler og jordfeilautomater for 12 kurser.

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.
1111 Nytt sikringsskapet med ukjent alder. Nyere strømmåler. Øvrige deler av installasjonen av eldre årgang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Solberg Elektro AS iflg. kursoversikten. Opprinnelig installasjon og løpende oppgraderinger utover montering av nytt sikringsskap med ukjent utførende.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over. Det er ikke fremnlagt samsvarserklæringer.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

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

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser, samt noe fjell.



! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt og armert betong fra 1969. Kjellergulv av støpt betong fra 1969. Søyle-/punktfundamenter for tilbygget fra 1983.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Etablert støttemurer av betongblokker og naturstein.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

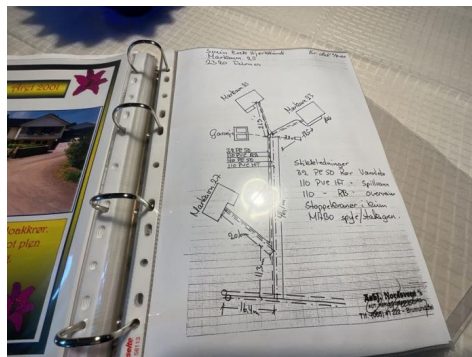


! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nye stikkledninger kommunalt anboringspunkt og frem til grunnmuren.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon



! TG 2 Oljetank

Utvendig parafintank av stål på ca. 700-800 liter.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Har vært benyttet av eier

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep hva gjelder påkostninger og vedlikehold.
Påregnelig med generelt vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	112			112	45	
Sokkeletasje	75			75		
SUM	187				45	
SUM BRA	187					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang/trapperom , Stue , Kjøkken , Bad/toalettrom , Soverom 1 , Soverom 2 , Soverom 3		
Sokkeletasje	Vindfang , Gang/trapperom , Gang , Kjellerstue , Bad/toalettrom , Vaskerom , Soverom , Bod , Kjølerom		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i sokkeletasjen og 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Terrasser og balkong er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger plantegninger og fasadetegninger. Disse er ikke stemplet av kommunen.

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: Sokkeletasjen er innredet med P-ROM. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse rommene er omsøkt og godkjent. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		24		24		
SUM		24				
SUM BRA	24					

Romfordeling

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

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i garasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e. Carporten er ikke medtatt som målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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:

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	178	9
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i sokkeletasjen og 1. etasjen. Målbare arealer i boden og kjølerommet er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM.

Garasje

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i garasjen og boden. Målbare arealer er medtatt som S-ROM. Carporten er ikke medtatt som målbare arealer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Brede Koteng	Kunde
23.8.2023	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Brede Koteng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	790	156		0	1074.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markavegen 27

Hjemmelshaver

Ottar Kristian Koteng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt rett ved Olrud i Furnes. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger. Ca. 12 km til Brumunddal sentrum. Ca. 5 km til Hamar sentrum. Ca. 4 km til Maxi kjøpesenter med flere forskjellige butikker. Kort avstand til Olrud City, dagligvarebutikk og post i butikk o.l. Ca. 1,3 km til Stavsberg barnehage. Ca. 1,5 km til Stavsberg barneskole. Ca. 3,6 km til Furnes ungdomsskole. Opparbeidet lekeplass i nærområdet. Holdeplass for kollektiv transport i nærheten. Togforbindelse i østre delen av Hamar sentrum og i Brumunddal sentrum. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning av planter/bed og busker/trær. Innkjøringen og gårdsplassen er belagt med belegningsstein. Privat adkomstveg er gruset. Offentlig adkomstveg er asfaltert. Biloppstillingsplasser i garasjen og på egen tomt. Tomten ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
1967	Tomtekjøp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Dette er et avvik fra instruksen. Oppfordrer oppdragsgiver til å fremlegge egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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.

• 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/TY8794>

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