

# Tilstandsrapport

 Foretningsbygning kombinert boligbygg

 Ljørdalsvegen 1831, 2425 LJØRDALEN

 TRYSIL kommune

 gnr. 9, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 474 m<sup>2</sup> BRA-i: 414 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1724

Referansenummer: OL2056

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Foretningsbygning kombinert boligbygg - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny taktekkning ble lagt i ca.2016

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Forkantbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag i overgang grunnmur/nedre del av panel.

Eldre del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende og stående panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018/2019.

Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.  
Antatt tilleggsisolert utvendig.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

Eldre del:  
Valmtakkonstruksjon.  
Utbygget med ark i takkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.

Overbygget takkonstruksjon over balkong.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Understøttet med tresøyler.

Pulttakkonstruksjon over inngang til kjeller.  
Sperretakkonstruksjon.  
Tilbygget del:  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Undertak med bølgeeternittplater.  
Loft besiktiget fra luke i vegg på lagerrom, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Bygget i 2020.  
Understøttet med tresøyler.  
Takflatene er tekket med takplater av plast.

Vinduer med 2 lags isolerglass. PVC-vinduer.  
Observert isolerglass fra 2006, 2015 og 2018.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Kjeller:

Ytterdør med koblet glass.

#### 1.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1977.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2017.

Ytterdør med glassfelt.

Ytterdør med glassfelt.

#### 2.etasje:

Ytterdør med 2 lags isolerglass ifra 2017.

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrasse ved inngang til café.

Bygget i 2019.

Fundamentert på heller.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 34m<sup>2</sup>

Delvis overbygget veranda ved inngang.

Bygget i 2019.

Fundamentert på lettklinkerblokker og heller.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Rampe av terrassebord til terrasse.

Areal på ca. 50m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med stolper.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 9m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong fra gang i 2.etasje.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

Støpt dekke ved inngang til lagerrom.

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse ved café.

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

Tretrapp ved inngang til café. Utført med malt rekkverk på en side.

Støpt trapp ved inngang til lagerrom.

Inntilbygget lagerrom:

Yttervegg kledd med stående panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Overbygget tak for lagring av ved. Takflatene er tekket med takpanner.

Terrasseplattning med overbygget takkonstruksjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Bygget i 2019.  
Saltakkonstruksjon.  
Understøttet med trestolper.  
Utført med terrassebord.  
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpanner.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Ca. areal: 4m<sup>2</sup>

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.  
Utført standard hevinger med nye gulvflater i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Lagt laminatgulv i café. Utført i 2019.  
Overflater med panel, malt panel, fliser og malte plater.  
Malt div. overflater. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Påsett panel på soverom i 2. etasje. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Montert panel under vinduer i café. Utført i 2019.  
Kledd inn veranda ved inngang og montert vinduer. Utført i 2018.  
Himlinger med malt panel, stubblofthimling, malte plater og panel.

Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt delvis isolert med flis -og/eller mineralull.  
Etasjeskille over 1. etasje i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Etasjeskille over krypkjeller i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.  
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Ikke i bruk.  
Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.  
Feieluke på loft.  
Vedovn i café.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Eldre vedovn i stue/spisestue i 2. etasje.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eldre del:  
Støpt gulv. Del med jordgulv.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Krypkjeller under tilbygget del.  
Tilbygget del er fundamentert på støpte punktfundamenter.  
Krypkjeller er besiktiget fra kjellervindu i kjeller.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en

risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk på begge sider.  
Adkomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk og håndløper.  
Adkomst til uinnredet loftsrom via tretrapp. Utført med malt rekkverk på begge sider.  
Utvendig adkomst til kjeller via støpt trapp. Støpte og murte vegger.

Heltre innerdører.

Carport:  
Gruset gulv.  
Overflater med malt panel.  
Sperretakkonstruksjon.  
Plassbygget porter ifra 2019.  
Inntilbygget lagerrom:  
Gulvflater med tregulv.  
Trebjelkelag, uisolert.  
Oppført trekonstruksjoner, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med sponfliser.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Himling med gipsplater.

Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.

Ikke ventilert.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

Utført av: egeninnsats.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og panel.

Himling med panel.

Gulvflater med vinylklikk.

Avløp/sluk under dusjkar ikke besiktiget.

Bad med servant, toalett, dusjkar, baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri og vegghengt dusj.

Ingen ventilering.

Tilluftspalte under innerdør.

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

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018. Utført av: egeninnsats.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og panel.

Himling med plater av plast. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Sluk/avløp under dusjkar ikke besiktiget.

Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkar, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og skuffer.

Ingen ventilering.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og plastkum.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenventilator.

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, opplegg for oppvaskmaskin, del med fliser i benkerygg, glatte fronter, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri.

Integrert koketopp.

Ingen ventilering fra kjøkken.

Innredning fra 2019. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, togreps blandebatteri og rustfri kum med benkebeslag.

Integrert koketopp, kjøll og stekeovn.

Montert komfyrvakt.

Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 2.etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, underskap, håndvask og ettgrep blandebatteri.  
Montert nytt toalett i 2018.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Tilluftspalte under innerdør.

Toalettrom i 1.etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett. Montert i 2019.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Tilluftspalte under innerdør.

Toalettrom 2 i 1.etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel og malt panel.  
Himling med panel.  
Toalettrom med toalett. Montert i 2019.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Tilluftspalte under innerdør.

Toalettrom 3 i 1.etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, servant og ettgrep blandebatteri. Montert i 2019.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe.  
Eier opplyser: Vannrør ifra ca.2018  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Eier opplyser: Plastrør ifra 2018.  
Del med avløpsrør av støpejern.  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2018.

Varmtvannsbereider plassert i kjeller, 200 liter.  
Ukjent alder.  
Ikke fast tilkoblet.  
Innredning med heltre benkeplate og underskap i café del. Montert i 2019.  
Rustfri kum og ettgrep blandebatteri.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer og skrusikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av løse ledninger og sprekker i stikkontakter ved kjøkken i 2.etasje.  
Se bilder av løse ledninger.

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Eldre del:  
Dels synlig grunnmursplast over terreng.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Krypkjeller under tilbygget del.  
Tilbygget del er fundamentert på støpte punktfundamenter. Enkelte lettklinkerblokker.

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Foretningsbygning kombinert boligbygg

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring av lagerrom til leilighet i 1.etasje. Ukjent om det er søkt om bruksendring.

Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot leiligheter.

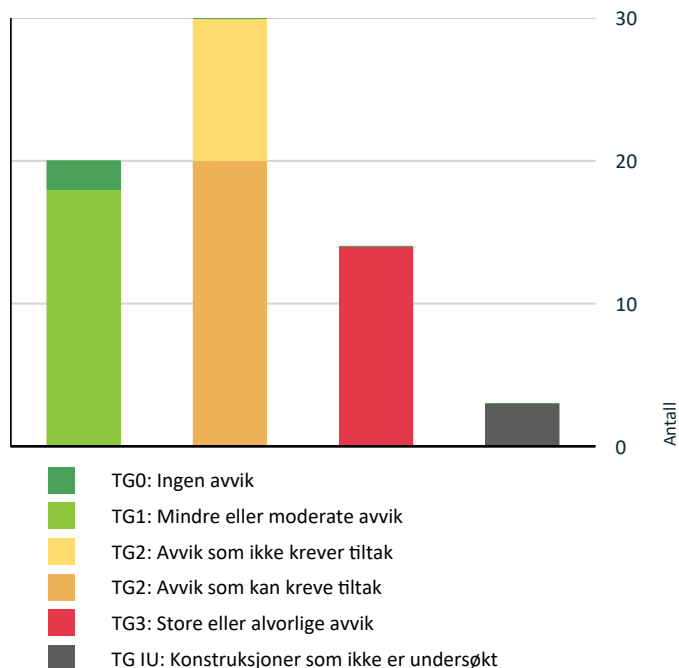
Det foreligger ingen brannteknisk dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

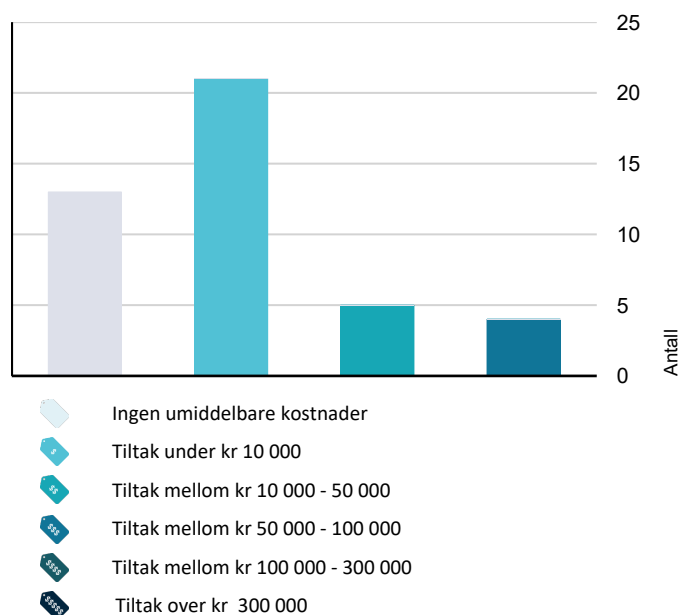
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kombinasjonsbygg med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Bygget er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun foretningsbygning kombinert boligbygg

Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Foretningsbygning kombinert boligbygg

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [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](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjellerrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjellerrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FORETNINGSBYGNING KOMBINERT BOLIGBYGG



**Byggeår**  
1923

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

Kombinasjonsbygg med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.  
Utført større innvendige og utvendige oppgraderinger av installasjoner, overflater og komponenter.  
Tidligere lagerrom i tilbygget del er ombygget til hybelleilighet.  
Utført i 2019. Kilde: egeninnsats.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygget i flere omganger mot nordvest. Ukjent byggeår.
2019	Ombygging/innredet	Tidligere lagerrom i tilbygget del er ombygget til hybelleilighet. Kilde: egeninnsats.
2019	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. Ingen dokumentasjon.
2018	Modernisering	Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018. Utført av: egeninnsats. Ingen dokumentasjon.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking ble lagt i ca.2016

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe rust og flassing på takplatene.  
Malingsavflassing på takplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Forkantbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag i overgang grunnmur/nedre del av panel.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Skjevheter i takrenner til overbygget tak over terrasse.  
Flassing på pipebeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.  
Antatt tilleggsisolert utvendig.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Yttervegg kledd med liggende og stående panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018/2019.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

## Tilbygget del:

Salttakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Undertak med bølgeeternittplater.

Loft besiktiget fra luke i vegg på lagerrom, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.

Bygget i 2020.

Understøttet med tresøyler.

Takflatene er tekket med takplater av plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Det er påvist avskalinger i undertak.

Noe skjevheter i takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

## Eldre del:

Valmtakkonstruksjon.

Utbygget med ark i takkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Bordet undertak.

Himling isolert med flis.

Overbygget takkonstruksjon over balkong.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler.

Pulttakkonstruksjon over inngang til kjeller.

Sperretakkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker på flere steder i undertak og takkonstruksjoner.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert noe fuktighet.

Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

Synlig spiker i undertak.

Gjenstående arbeider: Vindskier ved åpen balkong.

Muselort ved åpning til loft.

Ikke etablert undertak til tak over trapp til kjeller.

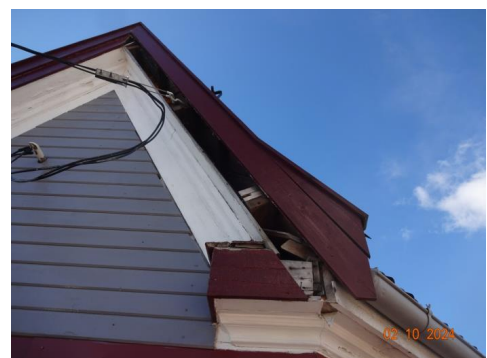
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Montere vindskier.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass. PVC-vinduer.  
Observert isolerglass fra 2006, 2015 og 2018.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

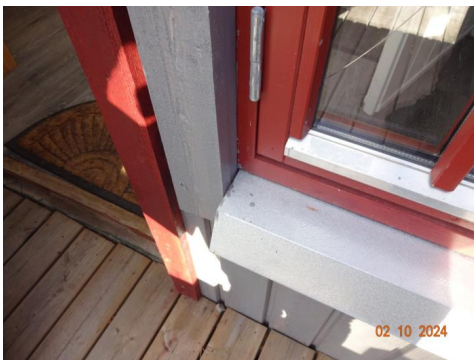
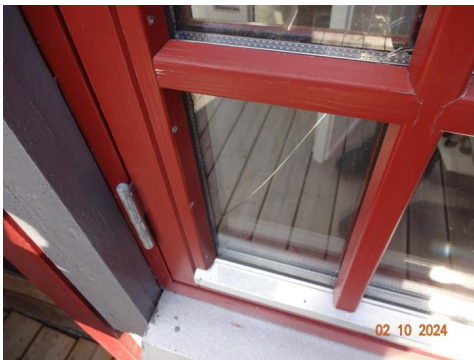
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Dører

### Kjeller:

Ytterdør med koblet glass.

#### 1.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1977.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2017.

Ytterdør med glassfelt.

Ytterdør med glassfelt.

#### 2.etasje:

Ytterdør med 2 lags isolerglass ifra 2017.

Malt ytterdør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med adkomst til balkong i 2.etasje har behov for justering.  
Utett mellom dørbblad/karm i kjellerdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Delvis overbygget veranda ved inngang.

Bygget i 2019.

Fundamentert på lettklinkerblokker og heller.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Rampe av terrassebord til terrasse.

Areal på ca. 50m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med stolper.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 9m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong fra gang i 2.etasje.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 6m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 98cm og ca. 93cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Støpt dekke ved inngang til lagerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det påvist sprekker og mosegroing i støpt dekke.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang til café.  
Bygget i 2019.  
Fundamentert på heller.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 34m<sup>2</sup>

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse ved café.  
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse ved inngang.  
Utført med rekkverk på en side.  
Tretrapp ved inngang til café. Utført med malt rekkverk på en side.

## TG 3 Utvendige trapper - 2

Støpt trapp ved inngang til lagerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Sprekker og mosegroing i støpt trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Andre utvendige forhold

Inntilbygget lagerrom:  
Yttervegg kledd med stående panel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Overbygget tak for lagring av ved. Takflatene er tekket med takpanner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mangler takrenner og nedløp.  
Rust på takplatene. Taket er ikke tett.  
Gjenstående arbeider. Mangler del med vindskier.  
Mangler beslag i overgang tak/vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Andre utvendige forhold - 3

Terrasseplating med overbygget takkonstruksjon.  
Bygget i 2019.  
Saltakkonstruksjon.  
Understøttet med trestolper.  
Utført med terrassebord.  
Sperretakonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Ca. areal: 4m<sup>2</sup>

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malt panel, fliser og malte plater.  
Malt div. overflater. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Påsett panel på soverom i 2. etasje. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Montert panel under vinduer i café. Utført i 2019.  
Kledd inn veranda ved inngang og montert vinduer. Utført i 2018.  
Himlinger med malt panel, stubblofthimling, malte plater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeider: Mangler panel på overflater ved inngangsdør til tilbygget del.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.  
Utført standard hevinger med nye gulvflater i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Lagt laminatgulv i café. Utført i 2019.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt delvis isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskille over 1. etasje i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskille over krypkjeller i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på kjøkken i 1. etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 5 cm i stue i 2. etasje.

Det er påvist fuktmerker i himling over kjeller i eldre del. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted - 2



# Tilstandsrapport

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.  
Feieluke på loft.  
Vedovn i café.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Eldre vedovn i stue/spisestue i 2.etasje  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotutslag i pipe på loft.

Pipe er ikke synlig på alle 4 sider i 2.etasje.

Mangler del med fugemasse i mellom flisfuger i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG IU Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Ikke i bruk.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Eldre del:

Støpt gulv. Del med jordgulv.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

## Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

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

Sprekker og avskalinger i innvendig murpuss.

Åpning i himling er ikke kledd igjen. Se bilde.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er satt under drenering.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under tilbygget del.  
Tilbygget del er fundamentert på støpte punktfundamenter.  
Krypkjeller er besiktiget fra kjellervindu i kjeller.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Synlige fuktskjolder på bjelkelag over krypkjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige trapper - 2

Utvendig adkomst til kjeller via støpt trapp. Støpte og murte vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Skjevheter i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk på begge sider.  
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk og håndløper.  
Adkomst til uinnredet loftsrom via tretrapp. Utført med malt rekkverk på begge sider.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bratt trapp til uinnredet loftsrom.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Innvendige dører

Heltre innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i karm til innerdør i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Carport:  
Gruset gulv.  
Overflater med malt panel.  
Sperretakonstruksjon.  
Plassbygget porter ifra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Andre innvendige forhold - 2

Inntilbygget lagerrom:  
Gulvflater med tregulv.  
Trebjelkelag, uisolert.  
Oppført trekonstruksjoner, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med sponfliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sponfliser kan ikke regnes som ett tett undertak.  
Det er påvist synlig fuktighet på gulv. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.  
Utført av: egeninnsats.  
Ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og panel.  
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.  
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.  
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.  
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten avskaling i flis.  
Del uten fuktsikre overflater, dusjdører hindrer direkte vannsprut.  
Vindu i våtsonen, dusjdører hindrer direkte vannsprut på vindu.  
Riss i flisfuger over servant.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med panel i våtsonen må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med vinylklist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre gulvflater.  
Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkar.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Avløp/sluk under dusjkar ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, dusjkar, baderomsinnredning, ettgreps blandedbatteri og vegghengt dusj.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.  
Tilluftspalte under innerdør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

El.vifte bør etableres.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018. Utført av: egeninnsats.  
Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og panel.

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

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

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

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

Himling med plater av plast. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i flisfuger.

Del uten fuktsikre overflater.

Ujevne flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med panel i våtsonen må fuktbeskyttes for å lukket avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkar.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkar ikke besiktiget.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkar, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og skuffer.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > VASKEROM/KJELLERROM

### TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Himling med gipsplater.

Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.

Ikke ventilert.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM/KJELLERROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, opplegg for oppvaskmaskin, del med fliser i benkerygg, glatte fronter, to rustfrie kummer og ettgreps blandebatteri. Integriert koketopp.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i flere fliser.

Slark i skapdører. Behov for stramming og justering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ingen ventilering fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning fra 2019. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, togreps blandebatteri og rustfri kum med benkebeslag. Integriert koketopp, kjøll og stekeovn. Montert komfyrvakt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss i flisfuger i benkerygg.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og plastkum. Montert komfyrvakt over koketopp. Integriert oppvaskmaskin og stekeovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.



## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett. Montert i 2019.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Tilluftspalte under innerdør.

### 1.ETASJE > TOALETTRUM 2

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2 i 1. etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel og malt panel.  
Himling med panel.  
Toalettrom med toalett. Montert i 2019.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Tilluftspalte under innerdør.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > TOALETTROM 3

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 3 i 1. etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, servant og ettgreps blandebatteri. Montert i 2019.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, underskap, håndvask og ettgreps blandebatteri. Montert nytt toalett i 2018.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Tilluftspalte under innerdør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe.  
Eier opplyser: Vannrør ifra ca.2018

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Eier opplyser: Plastrør ifra 2018.  
Del med avløpsrør av støpejern.  
Kloakk antatt luftet over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Gjelder del med støpejernsoil.

#### Konsekvens/tiltak

- 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

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

#### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2018.



### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjeller, 200 liter. Ukjent alder.  
Ikke fast tilkoblet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Andre installasjoner

Innredning med heltre benkeplate og underskap i café del. Montert i 2019.  
Rustfri kum og ettgreps blandebatteri.



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer og skrusikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av løse ledninger og sprekker i stikkontakter ved kjøkken i 2.etasje. Se bilder av løse ledninger.

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.  
**Større deler med nytt el.anlegg ifra ca.2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Større deler med nytt el.anlegg ifra ca.2018.**

**Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.**

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

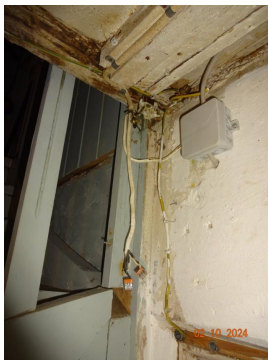
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





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

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breevlavsetning.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eldre del:

Dels synlig grunnmursplast over terreng.

Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

**Vurdering av avvik:**

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

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Grunnmursplast er steder under terreng.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ny fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG IU Drenering - 2

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Tilbygget del:

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

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

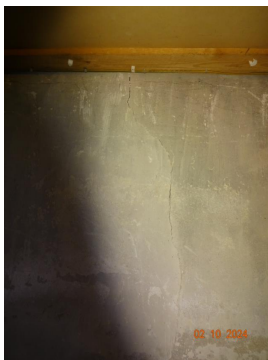
### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Krypkjeller under tilbygget del.

Tilbygget del er fundamentert på støpte punktfundamenter. Enkelte lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter er beskrevet under frittstående dekker.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

## TG 1 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum. Etablert i 2018.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

2019

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Innvendig:

Gruset gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med plast.

Plassbygget ytterdør.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel. Del med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpanner.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

# 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

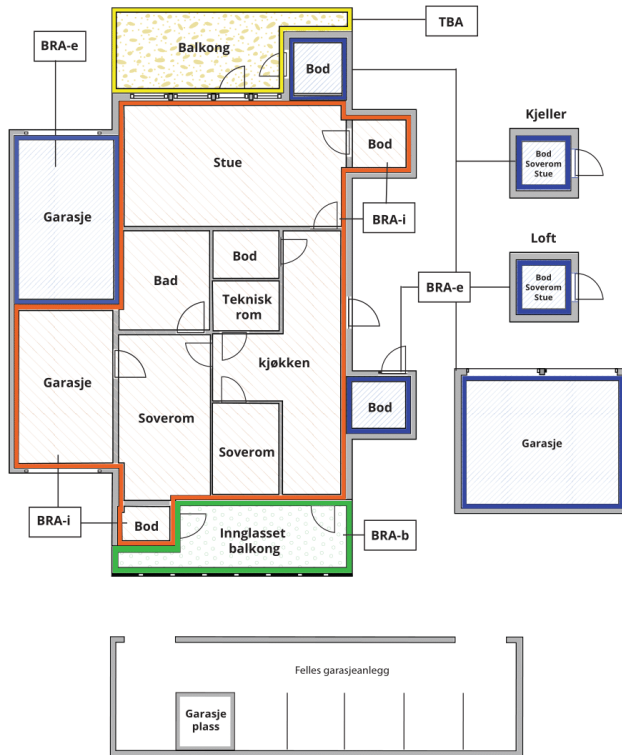
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Foretningsbygning kombinert boligbygg

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	87			87			87
1.etasje	166			166	96		166
2.etasje	95			95	16		95
Loft	66			66		34	100
Inntilbygget lagerrom		26		26			26
<b>SUM</b>	<b>414</b>	<b>26</b>			<b>112</b>	<b>34</b>	<b>474</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>440</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Trapperom, Vaskerom/kjellerrom, Kjellerrom 4		
1.etasje	Entré, Gang/trapperom, Trapperom, Café, Gang 2, Toalettrom, Toalettrom 2, Kontor, Toalettrom 3, Kjøkken, Lagerrom, Gang 3, Lagerrom 2, Stue/kjøkken, Bad		
2.etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Stue/spisestue, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Kott		
Loft	Uinnredet loft		
Inntilbygget lagerrom		Lagerrom	

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Trapperom med adkomst til uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

Integrert garasjerom er ikke oppmålt eller besikttet. Port var låst ved befaring.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 31 m<sup>2</sup>

Uinnredet loftsrom er kun ett ca. areal.

### Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring av lagerrom til leilighet i 1.etasje. Ukjent om det er søkt om bruksendring.

Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot leiligheter. Det foreligger ingen brannteknisk dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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)
Foretningsbygning kombinert boligbygg	263	177
Garasje	0	34

#### Kommentar

Foretningsbygning kombinert boligbygg

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i uinnredet loftsrom.  
Trapperom med adkomst til uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 31m<sup>2</sup>  
Uinnredet loftsrom er kun ett ca. areal.

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Annerose Christiane Lau	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	9	155		0	2393.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ljørdalsvegen 1831

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Annerose Christiane Lau

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Næringseiendom beliggende i Ljørdalen i Trysil kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Kombinasjonsbygg med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sørvest.  
Kort vei til alpinanlegg i Fulufjellet.  
Ca. 38 km til Innbygda.

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eier opplyser: Privat vannverk for området.  
Utvendige vannrør ifra ca.2018

### Tilknytning avløp

Eier opplyser: Privat. Føres ut i en kum. Etablert i 2018.  
Utvendige avløpsrør ifra ca.2018

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde.

### Tinglyste/andre forhold

Integrert garasjerom er ikke oppmålt eller besiktiget. Port var låst ved befaring.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring av lagerrom til leilighet. Ukjent om det søkt om bruksendring.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Annet



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL2056>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon