

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solørvegen 764, 2415 HERADSBYGD

 ELVERUM kommune

 gnr. 38, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2044

Referansenummer: NO3548

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furueth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater, Decra eller tilsvarende. Opplyst tekking fra ca 1995. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, opplyst sekundærtekking med opprinnelig shingeltekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende i gavlspisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2018.

Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest, opplyst terrasse fra ca 1985. Opplyst utførelse med støpt plate på mark under tremmegulv. Tremmegulv av elementer fremstår som utført av impregnerte materialer, beiset rekkverk. Trinn til terreng samt trinn foran terrassedør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom 1.etasje opplyst fra 1987. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett mot fliser og opp mot høy terskel. Vegger med fliser. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller fra byggeåret. Gulv med belegget og beleggsoppbrett, vegger med vinyltapet. Himling med panel, vinyltapet i dusjsone. Montert gulvsluk. Ingen fastmontert varmekilde. Veggmontert vaskeekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon via yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Laminat benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Vinylbelegg på vegger over benkeplater. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue tilknyttet vaskerom. Gulv med belegget/beleggsoppbrett, vegger og himling med panel. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Lufteluker til vaskerom. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer i kjeller. Sikringskap plassert i kjeller. Sikringskap med digital måler og jordfeilautomater. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Elektrisk gulvvarme på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger fra 2005. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Eiendommen ligger innenfor definert rødt og gult støysoneområde i forhold til riksvei.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

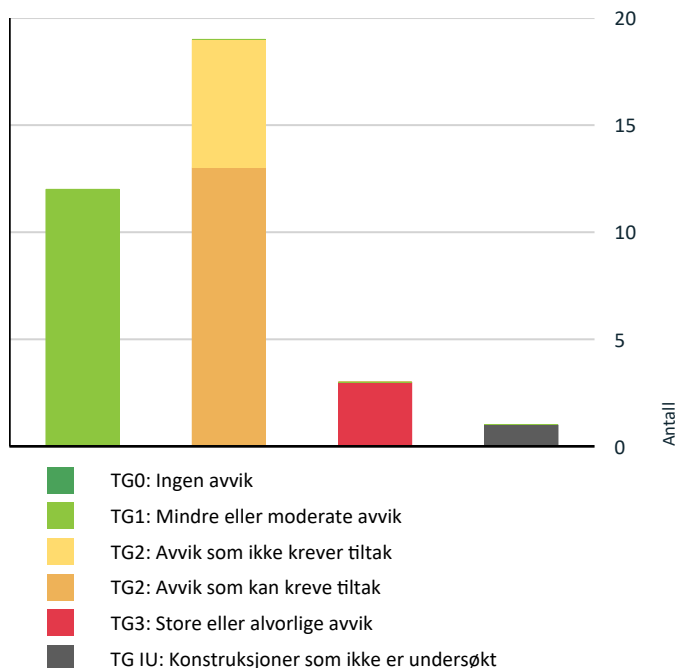
Inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Dagens forskrifter til brannkrav mellom boligdelen og garasjen anses ikke ivaretatt, anses som utført etter byggeårets forskrifter.

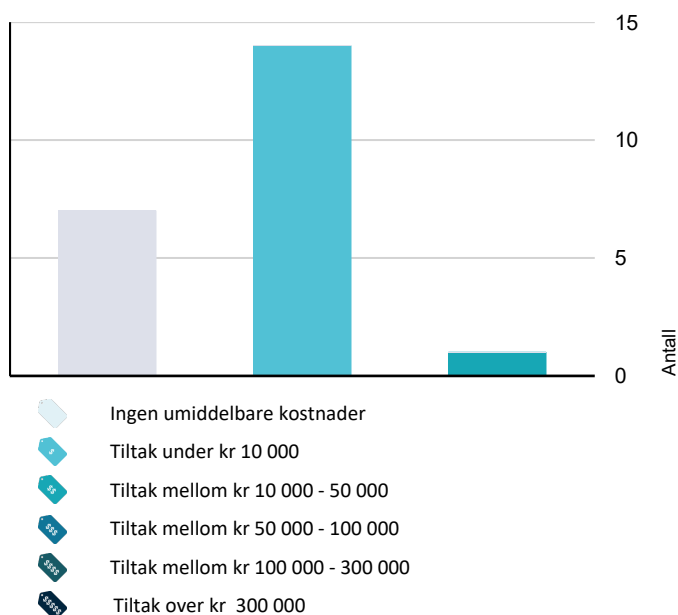
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Eiendommen ligger innenfor definert rødt og gult støvsoneområde i forhold til fylkesvei.

Kartgrunnlag fra Elverum kommune viser at en del av bygningsmassen for naboeiendommen er plassert inne på denne eiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst byggeår 1971

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater, Decra eller tilsvarende. Opplyst tekking fra ca 1995. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, opplyst sekundærtekking med opprinnelig shingeltekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Takflater med mose-/algevekst. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose/algevekst bør fjernes. Tilstanden ved tekkingen bør sjekkes etter fjerning av mose/alger. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat for fjerning av mose samt vedlikehold vindskier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra ca 1995. Montert fleksible rør til alle utkast. Helbeslått pipe over tak. Montert stigetrinn til pipe. Takflater uten snøfangere. Isbord med metallbeslag. Vannbrett med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, ikke krav ved byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende i gavlsplisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2018.

Vurdering av avvik:

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

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Overflater med betydelig omfang av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Husvask av kledningen anbefales. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Kostnadsestimat for husvask.

Kostnadsestimat: Under 10 000



svertesopp

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Plassbygde taksperrer. Adkomst til loft via luke i sydgavl. Begrenset besiktigelse fra luke. Himlinger isolert mineralull, opplyst sydde matter utlagt over mineralull. Ukjent vedr dampspærre. Ventilert loft ved raft og ventiler i gavl mot syd. Spalter ved underkledninger raft uten insektsnetting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

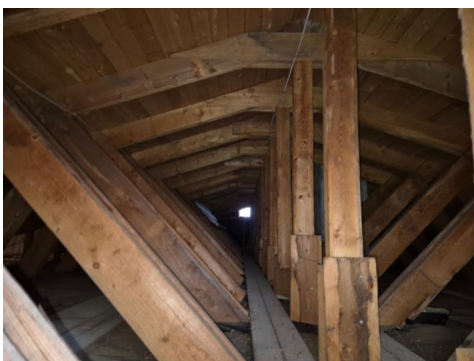
Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra luke. Observert rester etter vepsebol.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Behov for tiltak forbundet med veps må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret. Utvendige løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Vinduer med utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Behov for utvendig vedlikehold. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



malingsavflassing

TG 2 Dører

Heltre ytterdør med glassfelt. Terrassedør med glassfelt. Dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse ved 1. etasje mot vest, opplyst terrasse fra ca 1985. Opplyst utførelse med støpt plate på mark under tremmegulv. Tremmegulv av elementer fremstår som utført av impregnerte materialer, beiset rekkverk. Trinn til terreng samt trinn foran terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

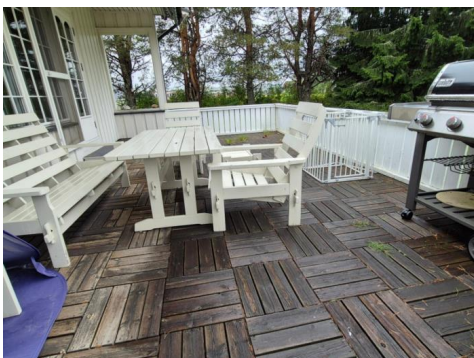
Tremmegulv og rekkverk med slitasje og vedlikeholdsbehov. Påvist innstøpt treverk i betongplate under tremmegulvet. Råte ble ikke påvist, men lokale råteskader kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Innstøpt treverk i betongplate bør fjernes, riller etter treverk bør gjenstøpes. Kostnadsestimat for vedlikehold. Evt kostnader ved utskiftninger og utbedringer ved innstøpt treverk er ikke kostnadsberegnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp foran overbygget inngangsparti, trapp fremstår fra byggeåret. Ensidig rekkverk. Understøttelse på betongheller.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat og teppebelegg. Vegger med malte plater og tapet. Himlinger med himlingsplater. Overflater/behandlinger av blandet alder. Opplyst laminat og malebehandlinger i stue, gang og 2 soverom fra 2021.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere mot kjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved baderom. Høydeavviksmålinger i stue, kjøkken og et soverom med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

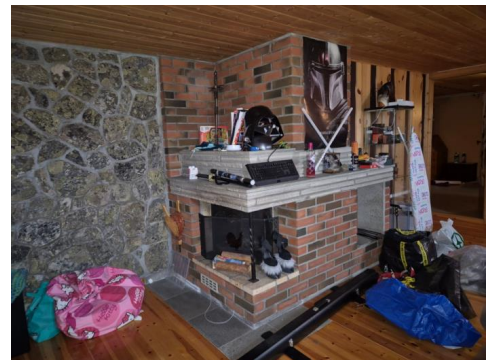
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt eller med forblending. Helbeslått pipeløp over tak, montert toppdeksel. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue på glassplate. Toppmontert røykrør med feieluke. Tilknyttet åpen peis i kjellerstue. Brannsikring mot gulv foran peis med skifer. Spjeldfunksjon ikke kontrollert. Tilknyttet vedovn i kjellerbod på betonggulv. Toppmontert røykrør med feieluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater med beleg, tregulv og for øvrig dels ubehandlet betonggulv. Utlekede vegger med kledninger og plater, for øvrig pussede murvegger. Himlinger med ubehandlet panel. Opplyst overflater fra 1970-tallet. Tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong- eller murflater. Hulltaking er ikke foretatt da det var tilkomst til treverk ved påfode vegger, måling er foretatt i kjellerstue og vaskerom. Det ble målt 14 vektprosent fukt i trevirke. Målinger med 21 vektprosent i trereol plassert på betonggulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

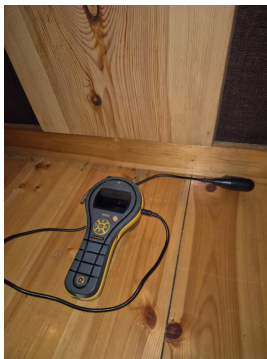
Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte- og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger. Murvegger og betong, gulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løst puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Målinger med 21 vektprosent i treereol plassert på betonggulv.

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.
- Tiltak:

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Grunnet påviste forhold ved murvegger bør det utføres ytterligere kontroll ved konstruksjoner med påforede vegger, vegger bør åpnes for besiktigelse. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt riving/fjerning av organisk materiale i kjellerbod. Kostnader for evt ytterligere riving av organisk materiale er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



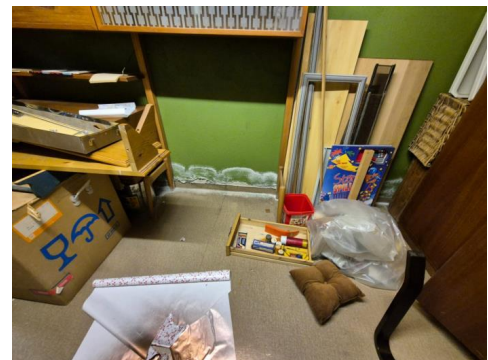
fuktmåling ved fotlist i kjellerstue



fuktmåling under kjellertrapp



saltutslag



saltutslag

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp til kjeller. Rekkverk med håndløper, lukkede opptrinn. Uten håndløper på vegg. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m). Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m).

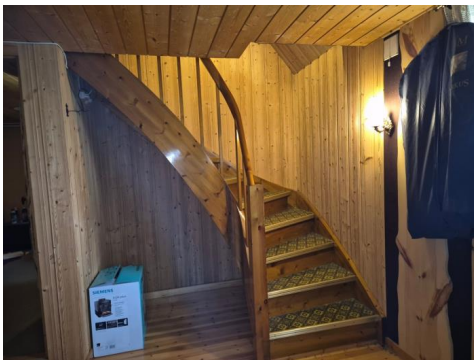
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Kostnadsestimat for montering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

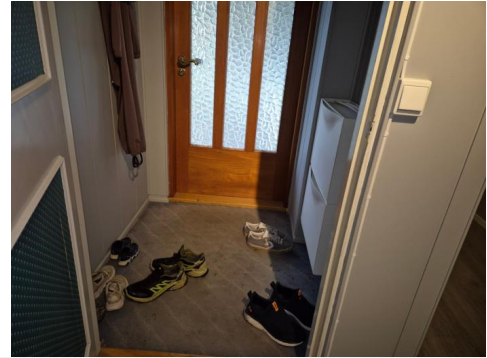
Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dørvidere med slark.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres. Kostnadsestimat for utbedringer, omfatter ikke utskiftninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom 1.etasje opplyst fra 1987. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett mot fliser og opp mot høy terskel. Vegger med fliser. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet anses å tilfredsstille byggeårets krav til vaskerom. Mangelfull ventilasjon. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fremstår som et fungerende baderom fra 1987, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Hulltaking kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. TG3 er gitt grunnet elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

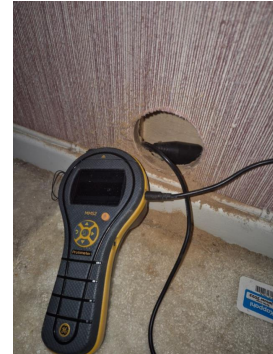
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeåret. Gulv med belegget og beleggoppbrett, vegger med vinyltapet. Himling med panel, vinyltapet i dusjsone. Montert gulvsluk. Ingen fastmontert varmekilde. Veggmontert vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon via yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet anses å tilfredsstillende byggeårets krav til vaskerom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

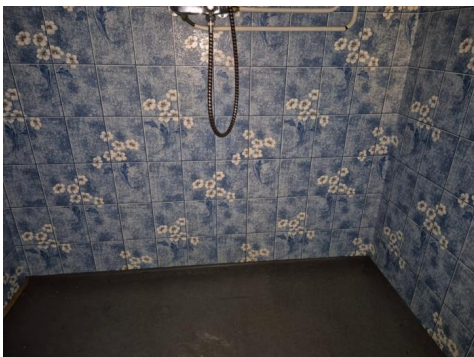
- Andre tiltak:

Rommet fremstår som et fungerende vaskerom fra byggeåret, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Fuktmålinger kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av vaskerom er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskeløsningen bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet elde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



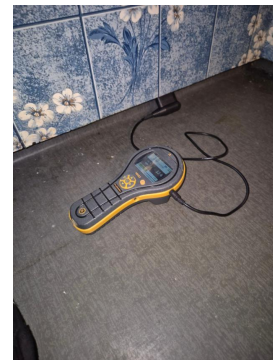
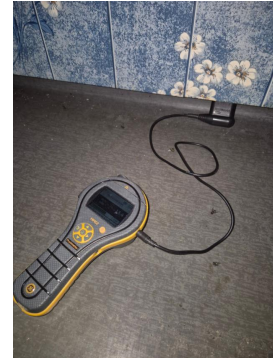
Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det var tilkomst til treverk ved påforede vegger. Det ble målt 13 vektprosent fukt i trevirke. For øvrig ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog i høytrykkslaminat. Laminat benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Vinylbelegg på vegger over benkeplater. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.



KJELLER > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn type Tylø. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet vaskerom. Gulv med belegg/beleggsoppbrett, vegger og himling med panel. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Lufteluker til vaskerom. Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

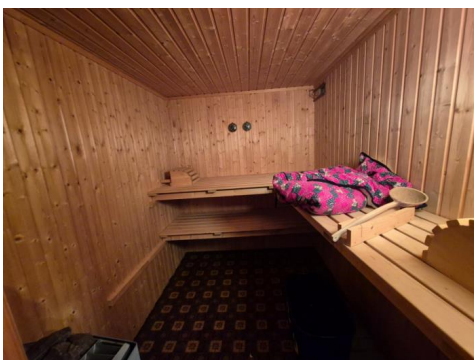
Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tegn til skader etter 50 år, men badstua er lite i bruk. Lang tid siden siste bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan avventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Inntak med PE. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil montert på vaskerom i kjeller. Røropplegg med Cu-rør og åpne koblinger, Armaturer og røropplegg hovedsakelig fra byggeåret. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Stoppekran bør merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Avløp fremstår som luftet over tak. Stakeluke i vaskerom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

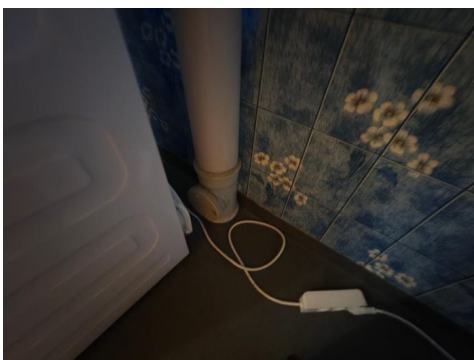
Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



stakeluke vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, vaskerom og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe fra 2022. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter plassert i vaskerom, rom med sluk. Ukjent alder. Vannførende tilkoblinger med kobberør. Bereder med fast tilkobling og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Tilstandsrapport



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer i kjeller. Sikringskap plassert i kjeller. Sikringskap med digital måler og jordfeilautomater. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Elektrisk gulvvarme på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
1971 Opplyst om oppgradering fra 2013, 2022 og 2023 med nye sikringer og elbil-lader, for øvrig ingen opplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer er fremlagt

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer er fremlagt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Enebolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat må byttes ut, påvist fra 1997.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av brelvavsetninger med høy sandsortering.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Grunnmur er uten fuktsikring, ukjent vedr evt Goudron tjærebehandling eller grunnmursplater. Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført med Lecablokk, utvendig grunnmur med pussbehandling over terreng. Ukjent vedr U-blokkskifte mot murkroner. Pussede overflater ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Innvendig kjellervegger dels med påforinger og dels med pussede murflater. Ukjent vedr pussbehandling bak påforinger. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmurer med noe omfang av riss og sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrengtet skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren. Ingen informasjon om tidligere flomskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ukjent om det er foretatt støymålinger. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger fra 2005. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen ligger innenfor definert rødt og gult støysoneområde i forhold til riksvei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygninger på eiendommen

Inntilbygget garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

1971

Kommentar

Opplyst byggeår 1971

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Inntilbygget garasje og bod. Støpt plate på mark i garasje, tregulv i bod. Garasje med mursokler under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Leddport og et vindu til garasje, labankdør til bod. Opplyst leddport fra ca 1985. Garasje med saltak tekket med metallplater, pulttak over bod. Montert renner/nedløp. Opplyst nedløp fra garasje og vedbod ført med fleksible rør under terreng til åkerkant bak huset.

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

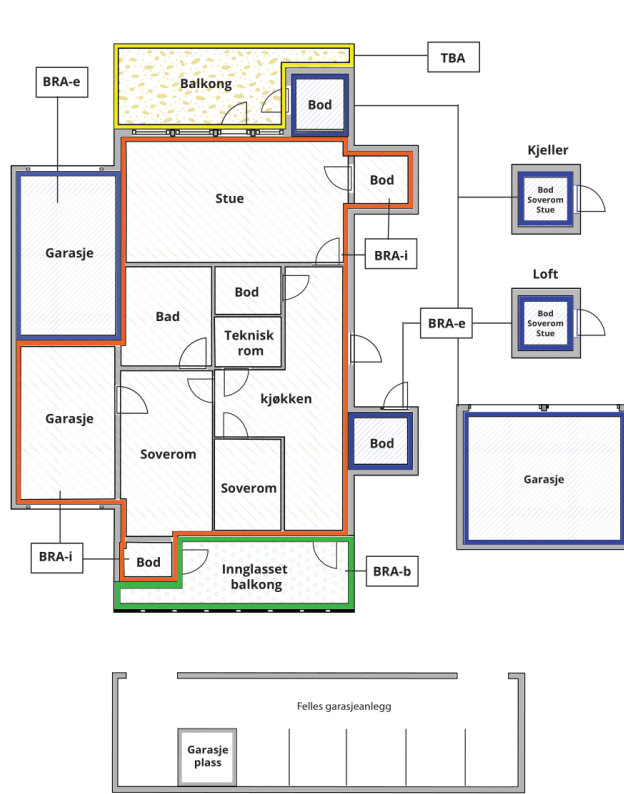
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindelning

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 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	33
Kjeller	95			95	
SUM	199				33
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Gang , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue , Vaskerom , Badstue , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,99-2,15 m. Kjellerstue uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (vindusareal <10% av gulvareal). Kjeller i tillegg uten tilfredsstillende rømningsforhold. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige bruksareal. Terrasseareal ca 27 m2, overbygget inngangsparti med ca 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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: Kjellerstue uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (vindusareal <10% av gulvareal). Kjeller i tillegg uten tilfredsstillende rømningsforhold.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Inntilbygget garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Inntilbygget garasje og bod i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Dagens forskrifter til brannkrav mellom boligdelen og garasjen anses ikke ivaretatt, anses som utført etter byggeårets forskrifter.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	147	52
Inntilbygget garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,99-2,15 m. Kjellerstue uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (vindusareal <10% av gulvareal). Kjeller i tillegg uten tilfredsstillende rømningsforhold. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder samt areal for stort garderobeskap ved et soverom i 1.etasje medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasse samt overbygget inngangsparti uten måleverdige bruksareal.

Inntilbygget garasje

Inntilbygget garasje og bod i en etasje. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Knut Roger Furuseth Knut Wolla	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	38	10		0	2855.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solørvegen 764

Hjemmelshaver

Løvås Ida-Therese, Wolla Morten Lysgaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Heradsbygd i Elverum kommune. Ca 7 km til Elverum sentrum. Område med blandet bebyggelse av landbruk og boligeiendommer. Dagligvare i Elverum, skole og barnehage i Heradsbygd.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Lillemoen fra 2016, planid 2016010.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring, plen og noe beplantning. Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Eiendommen ligger innenfor definert rødt og gult støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Kartgrunnlag fra Elverum kommune viser at en del av bygningsmassen for naboeiendommen er plassert inne på denne eiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 700 000	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			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/NO3548>

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