

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trinbergveien 16, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 118, bnr. 42

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26046

Eiendomsverdi ref nr: XQ2806

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1981.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1983 og ble tilbygd på cirka 1990 tallet.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2015 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2015 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggene er isolert med 15cm. mineralull og det er utvendig asfaltbelagt trefiberplate som vindtetting (opplysning fra eier).
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 1980.
Vinduene har normal slitasje og normalt godt vedlikehold alder tatt i betraktning.
Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt, fra byggeåret.
Verandadør på soverom i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 3-lags glass prod. 1980.
Verandadør i stue i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2016.

Veranda ved soverom: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.

Veranda ved stue: Veranda med betongdekke/betonggulv. Rekkverk av metall og i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.
Betongdekke har ingen membranløsning/tettesjikt.

Inngangsparti: Trapp i trekonstruksjon og med terrasse på mark i forbindelse med trappen.

Bod under veranda:
Gruset gulv.
1 vegg i trekonstruksjon og forøvrig murvegger.
Entredør i malt trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv,
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, badromsplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har 2-løps elementpipe.
Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i gang i U. etasje.
Tilkoblet murt peis med innsats i kjellerstue.

Trapp: Boligen har 180 graders lakkert tretrapp.

Innerdører:

1. etasje har 3-speils formpressede hvite dører hvorav 2 dører har glassfelt.

U. etasje har finerte 3-speils dører og malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med 3 ildsteder.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på begge badrom.

Elektrisk gulvvarme i kjellerstue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 1. etasje har standard fra byggeåret.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Baderommet i U. etasje har standard fra byggeåret.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Det er naturlig ventilering med veggventiler.

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Vaskerommet består av: Vaskeum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.

Benkeplate av laminat og heltre. Oppvaskbenk av metall.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra 2007 og 2025.
Automatsikringer, kurs til EL-billader og kurs til varmepumpe er fra 2025 iht. eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	203 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men veranda ved soverommet er bygget større i forhold til tegning.
Soverom 1 i U. etasje er mindre enn beskrevet på tegningen.
Soverom 2 i U. etasje er beskrevet som "Sport" på tegningen.
Kjellerstuen er beskrevet som "hobbyrom" på tegningen.

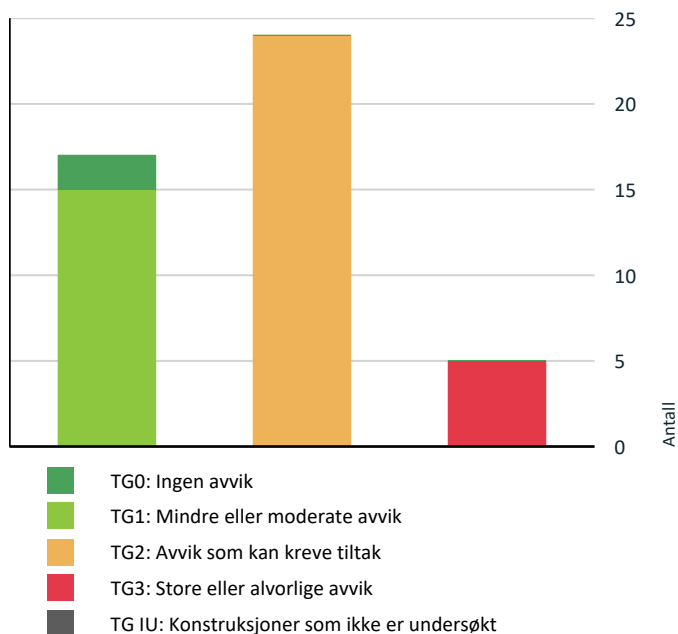
Endringer og omdisponering er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.
For at tiltaket skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

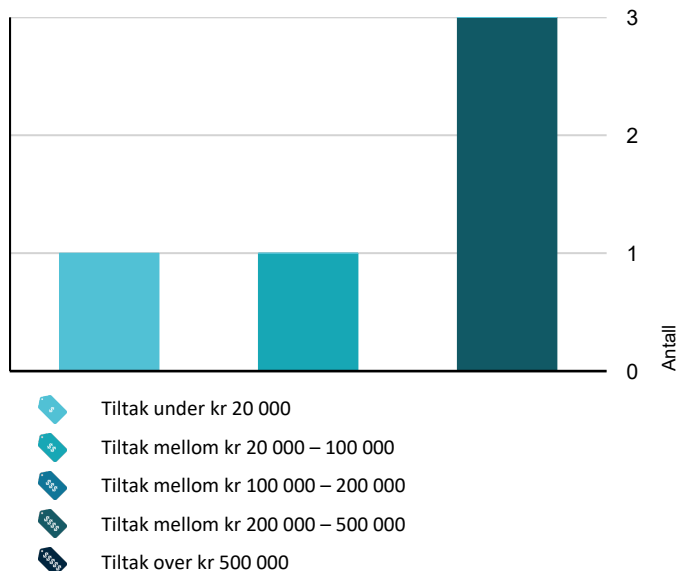
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandaer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bod under veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår iht.
matrikkelinformasjon/ferdigattest.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2015 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2015 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggene er isolert med 15cm. mineralull og det er utvendig asfaltbelagt trefiberplate som vindtetting (opplysning fra eier). Fasade/kledning har stående trebordkledning.

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.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vindspærre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vindspærre på gavlvegger for å hindre at slagregn og fukt trenger inn på loftet.

Konsekvensen av manglende vindspærre er økt risiko for fuktpåkjenning og skader på grunn av dette.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 1980. Vinduene har normal slitasje og normalt godt vedlikehold alder tatt i betraktning. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt, fra byggeåret. Verandadør på soverom i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 3-lags glass prod. 1980. Verandadør i stue i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2016.

TG 2 Verandaer

Beskrivelse

Veranda ved soverom: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.

Veranda ved stue: Veranda med betongdekke/betonggulv. Rekkverk av metall og i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm. Betongdekke har ingen membranløsning/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandaene har værslitasje og malingsflass stedvis. Det er behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktopptak.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råteskader.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon og med terrasse på mark i forbindelse med trappen.

Tilstandsrapport



TG 2 Bod under veranda

Beskrivelse

Bod under veranda.

Gruset gulv.

1 vegg i trekonstruksjon og forøvrig murvegger.

Entredør i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggen er dårlig festet (er løs i toppen).

Døren har utvendig slitasje med tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggen bør festes forsvarlig for å unngå skade eller fare for konstruksjonssvikt.

Døren bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv,

Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, baderomsplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Gulvfliser i entre i 1. etasje har bom (hulrom) riss/slitasje i fuger - er lagt på tregulv som er ustabilt underlag for fliser.

Himlingsplater ved pipen i stue har skader/skjolder i overflatebelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, kjellerstue og 1 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2-løps elementpipe.

Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i gang i U. etasje.

Tilkoblet murt peis med innsats i kjellerstue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Begge sotlukene er plassert for nære brennbart materiale i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages større avstand til brennbart materiale fra sotlukene (kravet er minimum 30cm eller det kan monteres sotlukestein).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boder og vaskerom i U. etasje har gulv av betong og veggene har murpuss.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fukskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fukskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuksikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuksikring eller isolering, for å redusere risikoen for fukskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklime.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fukskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Trapperom og kjellerstue er innredet og grunnmuren er innvendig foret ut og har trepanel.

Hulltaking er foretatt i trapperommet og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

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:

Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut.

Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklimate.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje har 3-speils formpressede hvite dører hvorav 2 dører har glassfelt.
U. etasje har finerte 3-speils dører og malte 3-speils tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 1. etasje har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom. Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene.

Vinduet er i våtsonen til badekaret og vinduet har ikke fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Baderomsplatene bør skiftes ut, og det bør monteres bunnlist/tetteliste for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.
Vinduet i våtsonen bør enten byttes ut med et fuktbestandig vindu eller beskyttes mot direkte vannsprut, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på materialene.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er elektriske varmekabler i gulvet og det er elektrisk stråleovn på veggen.

Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er oppkant på vinylbelegget mot dør og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Gulvet har kun 10mm. totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Vinylbelegget er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Tiltak:

Ved eventuell renovering av baderommet bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluket. Misfarget vinylbelegg bør vurderes skiftet ut.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Baderommet må rehabiliteres for å møte dagens krav til tetthet, funksjon og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre sluk og membran er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har slitasje og det er sprekker i porselenet i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innredningen bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og skader. Skader og slitasje kan medføre redusert funksjon og estetisk verdi.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



Baderomsplatene bør skiftes ut, og det bør monteres bunnlist/tetteliste for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på materialene.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Baderommet må rehabiliteres for å møte dagens krav til tetthet, funksjon og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre sluk og membran er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet i U. etasje har standard fra byggeåret.



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom. Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist forhøyede fuktverdier, men det ble ikke påvist skader. Må sees i sammenheng med punktet om rom under terreng og fuktsikring av U. etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktverdiene, for å unngå risiko for fremtidige fuktskader.

Forholdet må sees i sammenheng med fuktsikring av underetasjen og rom under terreng, da manglende tiltak kan føre til skjulte skader over tid.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har murpuss og taket har trepanel.

U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde.

Det er marginalt fall på gulvet lokalt rundt sluket med ca. 5-10mm. Deler av gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Gulvet bør bygges om for å oppnå tilstrekkelig fall mot sluk, slik at vann ledes effektivt bort og risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner reduseres.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og ikke noen form for tettesjikt på gulvet eller på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktverdiene, for å unngå risiko for fremtidige fuktskader.

Forholdet må sees i sammenheng med fuktsikring av underetasjen og rom under terreng, da manglende tiltak kan føre til skjulte skader over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter. Benkeplate av laminat og heltre. Oppvaskbenk av metall. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje og slitasjemerker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse, sikre tilfredsstillende funksjon og møte dagens krav til standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2024.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra 2007, 2012 og 2025.

Automatsikringer, kurs til EL-billader og kurs til varmepumpe er fra 2025 iht. eier.

Det er fremvist Samsvarserklæring på arbeid utført av Fosser Elektro AS i 2012.

Det er ikke fremvist noe øvrig dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid.

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.

1981

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

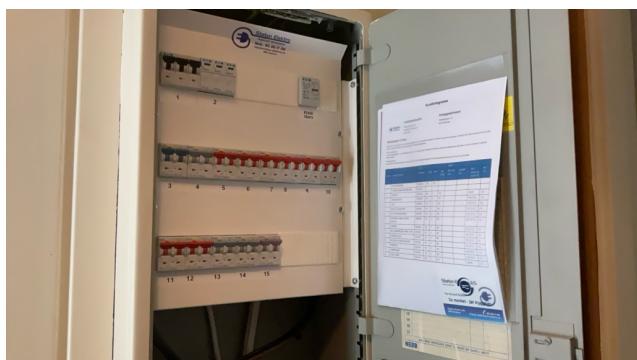
Nei

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er stedvis løs og stedvis manglende topplister på grunnmursplatene. Kan føre til inndriv av vann mellom grunnmuren og grunnmursplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres topplister på grunnmursplatene der dette mangler eller er løst, for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplater.

Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid føre til fuktinntrengning og skader.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på verandaer er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Det mangler rekkverk på utvendig trapp (det øverste trinnet er ca. 60cm. over bakken og har dermed krav til rekkverk).

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på verandanen bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det må etableres rekkverk på utvendig trapp iht. krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helsefare for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/167 m²

Enebolig: 2 Entré, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bråteveien 3C ,1970 HEMNES 164 m ² 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	3 870 000		3 870 000	22 632
2 Kirkestien 6 ,1970 HEMNES 142 m ² 1986 3 sov	12-09-2024	3 290 000	3 200 000		3 200 000	20 645
3 Meieriveien 7 ,1970 HEMNES 138 m ² 1990 3 sov	09-02-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	20 323
4 Trinbergveien 19 ,1970 HEMNES 219 m ² 1980 3 sov	11-11-2025	4 490 000	4 490 000		4 490 000	18 327
5 Bråteveien 3A ,1970 HEMNES 163 m ² 1989 3 sov	18-01-2026	3 190 000	3 200 000		3 200 000	17 680
6 Kollerudstien 4 ,1970 HEMNES 143 m ² 1969 2 sov	06-01-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	16 959
7 Sykehjemsveien 20 ,1970 HEMNES 212 m ² 1965 4 sov	14-01-2026	2 790 000	2 850 000		2 850 000	13 443
8 Sykehjemsveien 22 ,1970 HEMNES 123 m ² 1961 3 sov	26-03-2025	2 690 000	2 700 000		2 700 000	12 108

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 930 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

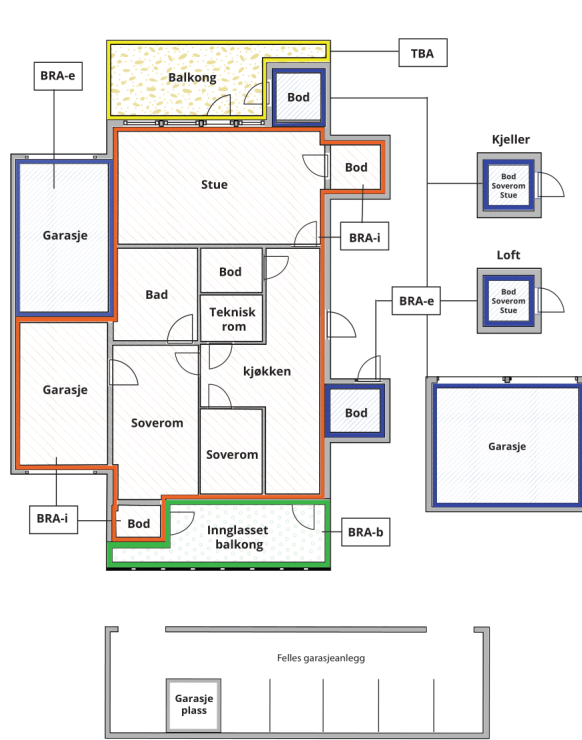
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	37
U. etasje	79	10		89	
SUM	167	10			37
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, trapperom, kjøkken, stue		
U. etasje	Trapperom, bod 1, kjellerstue, bad/wc, soverom 1, entré, soverom 2, vaskerom, bod 2	Bod under veranda	

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse med ca. 13m², veranda ved soveommet med ca. 10m² og veranda ved stuen med ca. 14m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men veranda ved soverommet er bygget større i forhold til tegning. Soverom 1 i U. etasje er mindre enn beskrevet på tegningen. Soverom 2 i U. etasje er beskrevet som "Sport" på tegningen. Kjellerstuen er beskrevet som "hobbyrom" på tegningen.

Endringer og omdisponering er søknadspiktig tiltak som ikke er omsøkt.
For at tiltaket skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Gjelder elektrisk anlegg, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		26		26			26
U. etasje						16	16
SUM		26				16	42
SUM BRA	26						

Romfordeling

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

Kommentar

Tilbygd bod har delvis lav takhøyde som ikke er måleverdig bruksareal. Det er ikke oppgitt bruksareal for boden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	118	42		0	978.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Trinbergveien 16							
Hjemmelshaver Elisabeth Berger							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Hemnes. Det er umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turmuligheter.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn. Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall. Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 978,4m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Det er nyere trebordkledning på 2 vegger samt nyere gangdør og 2 vinduer.

Det er skjevheter i betonggulv/-dekke og konstruksjon. Årsak er ukjent, men kan skyldes byggefeil, dårlig fundamentering, svikt i grunn mm. Betonggulvet har slitasje, riss og sprekker. Taktekkingen med takstein er av eldre dato som har nådd forventet brukstid.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje tilbygd med bod i U. etasje.
Uisolert konstruksjon.

Garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vippeport i trekonstruksjon.
Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.
1 trevindu med koblet glass og 2 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Bod i U. etasje:

Bygningen er fundamentert med grunnmur/vegger av murte lettklinkerblokker.
Utvendig fasade har murpuss og deler har trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.
Takrenner og nedløp av plast.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Tilbygd med bod på cirka 1990 tallet iht. eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	26.03.2026	Som ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	26.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	06.04.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.
3	23.04.2026	Oppdatert rapport etter mottatt info fra eier.
4	30.04.2026	Revidert rapport etter mottatt info fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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