

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport/bod

 Olav Nergaards vei 131 , 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 54, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2013

Eiendomsverdi ref nr: UN1348

Autorisert foretak: Sørliet Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørliet



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.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Enebolig med inntilbygget carport/bod - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Bordet undertak
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i 2007.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Ferdig bygget vegg i seksjonen som kom fra fabrikk.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget.

Det er skiftet råteskadet panelbord i gavlvegg i 2024. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon, tretakstoler og bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlveggene.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøylor.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Trevinduer med koblet glass. Lufteluker ved vindu.

Vindu med 2 lags isolerglass i stue.

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

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.

Terrasse er sist overflatebehandlet i 2024. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på lettklinkerblokker ned på støpte plate.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 21m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.

Strekmetalltrapp ved inngang.

Inntilbygget carport:

Asfaltert gulv.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Utvendig bod:

Jordgulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Plassbygget ytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylklikkgulv, laminatgulv og vinylbelegg.

Lagt laminatgulv i stue/kjøkken/gang og ett soverom. Utført i ca.2023 av egeninnsats.

Overflater med malt panel, malt strietapet, brystningspanel, malte MDF-veggplater, plater og malt tapet.

Montert MDF-veggplater på ett soverom i ca.2023. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med panel og malte plater.

Støpt gulv i kjellerrom. Del med jordgulv.

Oppforet gulv på tilfere i lagerrom og gang/trapperom.

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

Ferdig bygget gulv i seksjonen som kom fra fabrikk.

Elementpipe med ett løp. Forblendet med murverk.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue fra ca.2023. Utført av: firma.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Støpt gulv og jordgulv i kjellerrom.

Nedre del av kjelleryttervegg av murte betonghullblokker.

Parallellblokker.

Øvre del med lettklinkerblokker.

Utforet kjelleryttervegg i gang/trapperom og lagerrom.

Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Teak innerdører i kjeller.

Malte laminerte innerdører i 1.etasje.

Malte heltre innerdører i 1.etasje.

Vaskerom/gang med opplegg for vaskemaskin, plastkum og togreps blandebatteri.

Takventil.

Rommet mangler sluk. Derfor ikke vurdert etter byggtetnisk forskrift.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005

Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

Overflater med fliser.

Himling med panel.

Gulvflater med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, dusjhjørne og underskap.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte over dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, kjøkkenøy, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Eier opplyser: Nye håndtak på kjøkkeninnredning fra ca.2020

Montert skapdører etter opprinnelig byggeår.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte over innerdør.

Rommet varmes opp med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventiler i kjeller.

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

Varmepumpe fra 2012.

Varmekabler i baderomsgulv er defekt.

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 198 liter fra 2000.

Ikke fast tilkoblet.

Montert markiser.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Kontroll av elanlegg ble utført i 2018.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

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

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk og lettklinkerblokker.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Branntekniske forhold

Terrasse.

El.anlegg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

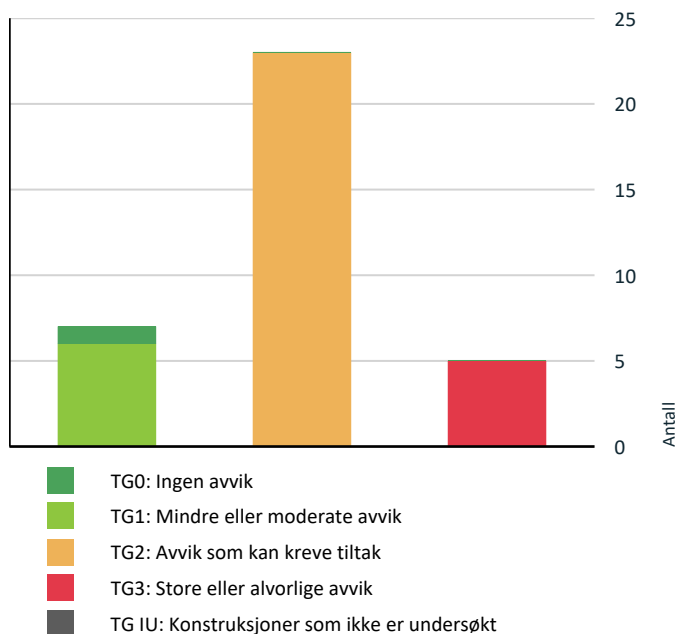
[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport/bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

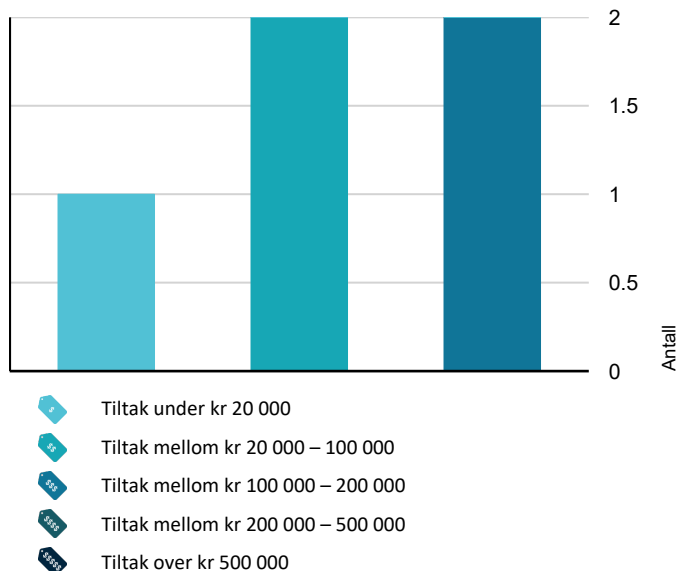
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport/bod













! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK










- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| |
|--|
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side |
|  Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side |
|  Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side |
|  Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side |
|  Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side |
|  Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  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 innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT/BOD



Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1980 | Tilbygg | Med carport mot øst. Ca.byggeår. Kilde: tidligere tilstandsrapport. |
| 2019 | Tilbygg | Inntilbygget bod mot sør. Kilde: tidligere tilstandsrapport. |
| 2005 | Modernisering | Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005. Kilde: tidligere tilstandsrapport. |

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med pappshingel. Bordet undertak
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i 2007.

Årstall: 2007 **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.

Enkelte løse lepper på takteking.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av undertak ved inngang. Synlig bobler i maling og synlig spiker gjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Løse lepper på taktekingen bør festes eller utbedres for å hindre vanninntrenging og videre skader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser av undertaket ved inngang, da synlige bobler i maling og synlig spiker gjennom undertaket kan indikere fuktproblemer eller skader. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Ferdig bygget vegg i seksjonen som kom fra fabrikk. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget. Det er skiftet råteskadet panelbord i gavlvegg i 2024. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist vridde panelbord i gavlvegg. Ufagmessig lagt panel i gavlvegg. Se bilde.

Det er påvist råteskade i panelbord på fasade mot sør.

Gjenstående arbeider: delevvegg i kjeller. Se bilde.

Det er påvist fuktskjolder på plate i delevvegg i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å rette opp eller bytte ut vridde panelbord i gavlvegg for å hindre ytterligere deformasjon, redusert beskyttelse mot vær og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Råteskadet panelbord må skiftes for å lukke avviket.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon, tretakstoler og bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlveggene. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak ved ventilasjonsrør. Se bilde. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertaket ved ventilasjonsrøret. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Trevinduer med koblet glass. Lufteluker ved vindu.
Vindu med 2 lags isolerglass i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu med punktert isolerglass i stue.
Påvist høyt fuktinnhold i vinduskarm i kjeller.
Skadet myggnetting til lufteluke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vindu med punktert isolerglass i stue bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap samt redusert innemiljø.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og duggproblemer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

Vrider bør strammes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Terrasse er sist overflatebehandlet i 2024. Utført av: egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker ned på støpte plate.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 21m² ved stue.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.
Strekkmalltrapp ved inngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget carport:
Asfaltert gulv.
Oppført i bindingsverk.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.
Takflatene er tekket med pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

Utvendig bod:

Jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Plassbygget ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i yttervegg.
Påvist råteskader nederst i flere panelbord. Panel ligger stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk.
Svertesopp i undertak.
Sprekker i støpt gulv.
Mangler takrenner og nedløp til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panelbord med råteskader og panel som ligger for nær terreng bør skiftes ut for å redusere risiko for fuktopptrekk og ytterligere råteskader.
Skjevheter i yttervegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan påvirke konstruksjonens stabilitet.
Svertesopp i undertak bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å hindre videre vekst og skade på konstruksjonen.
Takrenner og nedløp må monteres for å lukke avviket.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylklikkgulv, laminatgulv og vinylbelegg. Lagt laminatgulv i stue/kjøkken/gang og ett soverom. Utført i ca.2023 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslist til terskel og hjørnelist på ett soverom i 1.etasje. Knirk i gulv i gang/vaskerom.

Eier opplyser: Liten skade i laminatgulv under sofa i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overgangslist til terskel og hjørnelist på soverommet for å sikre et ferdig og funksjonelt gulv, samt redusere risiko for skade på gulv og terskel.

Knirk i gulv bør utbedres for å bedre komforten og forhindre ytterligere slitasje eller skade på gulvkonstruksjonen.



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt panel, malt strietapet, brystningspanel, malte MDF-veggplater, plater og malt tapet.

Montert MDF-veggplater på ett soverom i ca.2023. Utført av egeninnsats.

Himlinger med panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang taklist/himling på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippene i overgang mellom taklist og himling på kjøkken bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjellerrom. Del med jordgulv.

Oppforet gulv på tilfarere i lagerrom og gang/trapperom.

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

Ferdig bygget gulv i seksjonen som kom fra fabrikk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue/kjøkken.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

Muggsopp i flere himlinger.

Del med jordgulv, må påregne fuktopptrekk ifra grunnen.

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate ved avløpsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.

Det er påvist søl etter malingsmidler på gulv i i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier og påvist muggsopp i himlinger indikerer behov for tiltak for å redusere fukt og bedre ventilasjonen i kjeller, for å unngå videre soppskader samt helseisrisiko.

Bedre ventilasjon, etablerte ny drenering samt fuktsikre jordgulv. Skifte himlingsplater etter tiltak er utført.

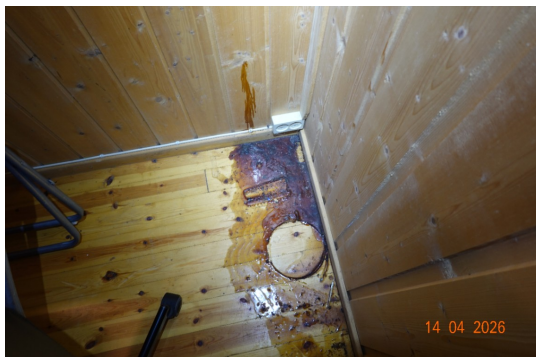
Jordgulv bør fuktsikres for å hindre fuktopptrekk fra grunnen, da dette kan føre til ytterligere fuktproblemer og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av himlingplater og fuktsikre jordgulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ett løp. Forblendet med murverk.
Adkomst til sotluke via kjeller.
Peisovn i stue fra ca.2023. Utført av: firma.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rust på sotluke i kjeller.
Rennemerker av sotvann under sotluke.
Avskalinger i murpuss ved sotluke.
Det er påvist saltutslag nederst på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres slik at brennbart materiale fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende krav rundt sotluke, for å redusere risikoen for brannspredning.

Rust på sotluke og rennemerker av sotvann bør utbedres, og avskalinger i murpuss bør repareres, for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for brann, lekkasje av sotvann og ytterligere skader på murverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv og jordgulv i kjellerrom.
Nedre del av kjelleryttervegg av murte betonghullblokker.
Parallellblokker.
Øvre del med lettklinkerblokker.
Utforet kjelleryttervegg i gang/trapperom og lagerrom.
Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til kjeller via tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Teak innerdører i kjeller.
Malte laminerte innerdører i 1.etasje.
Malte heltre innerdører i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig dør i kjellerrom er dårlig festet.
Mangler vrider/låsekasse til innerdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Den innvendige døren i kjellerrommet bør festes bedre for å sikre stabilitet og funksjon.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vaskerom/gang med opplegg for vaskemaskin, plastkum og togreps blandebatteri.
Takventil.

Rommet mangler sluk. Derfor ikke vurdert etter byggtknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler sluk i rom med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres sluk i rommet dersom vaskemaskin skal benyttes her, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller vanninstallasjoner. Manglende sluk medfører økt fare for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005

Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på badet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderomets restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk.

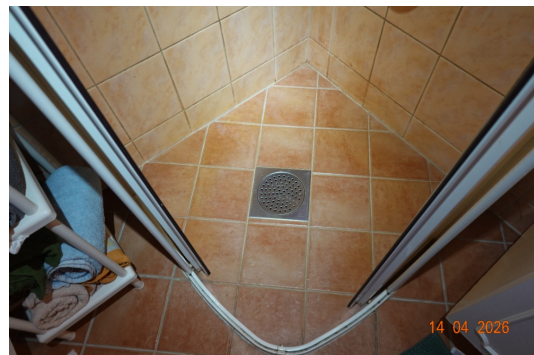
Det er påvist sprekk i flis ved innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Sprekk i flis ved innerdør bør utbedres for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasjevann ikke ledes til sluk.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

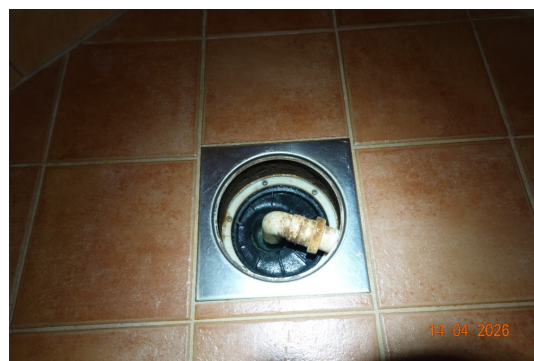
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghegt dusj, dusjhjørne og underskap.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte over dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, kjøkkenøy, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Eier opplyser: Nye håndtak på kjøkkeninnredning fra ca.2020
Montert skapdør etter opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i håndtak til kjøkkeninnredning.
Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut håndtak med slark.
Eldre innredning kan medføre økt risiko for slitasje og redusert brukervennlighet, og det bør påregnes oppgraderinger på sikt for å opprettholde tilfredsstillende standard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.
Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte over innerdør.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

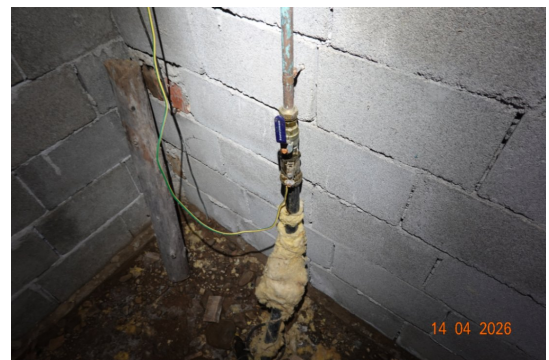
Rust på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Rust på stoppekran bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Varmepumpe fra 2012.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmepumpe.

Eier opplyser: Defekte varmekabler til baderomsgulv. Ikke feil på termostat etter sjekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service og eventuelt ytterligere undersøkelser av utedelen på varmepumpen for å avdekke årsaken til støy, da dette kan indikere slitasje eller feil som kan føre til redusert levetid eller funksjonssvikt.

Defekte varmekabler på baderomsgulv bør utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 198 liter fra 2000.

Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert markiser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: En markise er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet markise bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader. Manglende utbedring kan føre til redusert bruk, økt slitasje eller risiko for at deler løsner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Kontroll av elanlegg ble utført i 2018.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

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.

Tilstandsrapport

Byggeåret.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montert trådløse bryter på lys i stue/kjøkken og 3 soverom. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utført endringer på ledningsnett og stikkontakter i 2026. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av eldre el.anlegg og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med brelvavsetning.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag/fuktinnsig i kjeller.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe manglende murpuss ved aggregat til varmepumpe. Observert avskalinger i betonghullblokker i kjeller. Enkelte riss i utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av manglende murpuss ved varmepumpeaggregatet for å beskytte konstruksjonen mot fukt og forvitring.

Avskalinger i betonghullblokker i kjeller bør repareres for å hindre videre nedbrytning.

Riss i utvendig grunnmur bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige 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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Branntekniske forhold

Terrasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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 innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

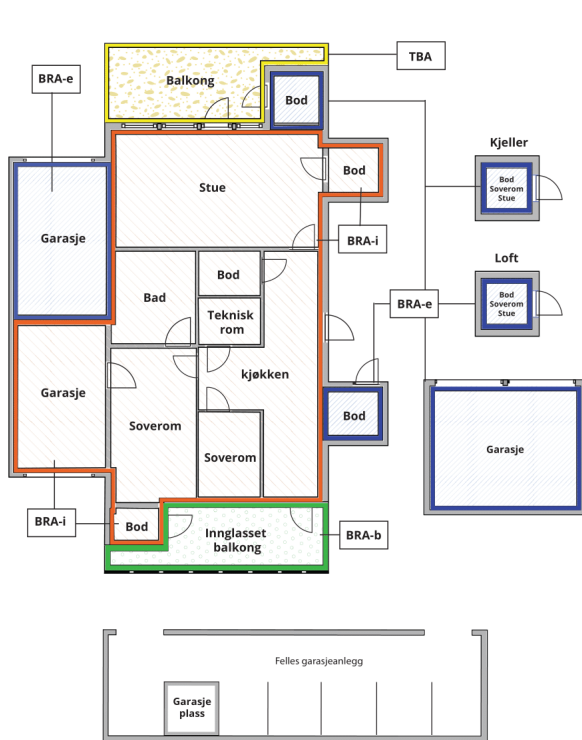
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget carport/bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 96 | | | 96 | |
| 1.etasje | 104 | | | 104 | 21 |
| Inntilbygget bod | | 4 | | 4 | |
| SUM | 200 | 4 | | | 21 |
| SUM BRA | 204 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Gang/trapperom, lagerrom, kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3 | | |
| 1.etasje | Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang/vaskerom uten sluk, toalettrom, bad | | |
| Inntilbygget bod | | Utvendig bod | |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 27m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 14.4.2026 | Erik Sørliø | Takstingeniør |
| | Lars Johan Bakmann | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3422 ÅMOT | 54 | 102 | | 0 | 1308.6 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse

Olav Nergaards vei 131

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Johan Bakmann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsta Øst i Åmot kommune.
Område med noe bebyggelse i landleg skog og landbruksområde.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Rena sentrum ca. 8,5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Deles med en nabo.
Det bør jevnlig tas vannprøver av private vannkilder.

Tilknytning avløp

Avløp: Føres ut i to kummer. Ukjent alder.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Bebyggelsen

Ferdighus fra Moelven bygget i 1974.
Inntilbygget carport fra ca.1980.
Inntilbygget utvendig bod fra 2019.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind | | | | |
| Kommentar | | | | |
| Forsikringspolise ikke fremlagt. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|---|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 19.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.