

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nøtåsvegen 243, 2415 HERADSBYGD

 ELVERUM kommune

 gnr. 84,84, bnr. 92,123, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 447 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1716

Referansenummer: CP5887

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Ukjent vedrørende undertak.
Taket er besikket fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 2008.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Feieplattform.
Takrenner og beslag antatt ifra 2008.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.
Antatt tilleggsisolert utvendig.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Eldre del:
Saltakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med flis -og/eller flis.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i gavlvegg. På grunn av adkomstmuligheter ble ikke loft/takkonstruksjon besikket.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Ikke montert loftsluke. Loft/takkonstruksjonen er ikke besikket.
Tilbygget del med vinterhage:
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med stolper.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1975, 1976 og 1979.

Vindu med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2017, 2018, 2019 og 2020.

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

Malt ytterdør med 4 små glassfelt fra 2021.

Eldre ytterdør med 3 glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

Terrasseplattning på tomten.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Ca. areal: 34 m²

Overbygget inngangsparti.

Utført terrassebord og rekkverk av treverk.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Støpte vanger under utvendig trapp.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til vinterhage. Utført med malt rekkverk.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv og teppe.
Lagt laminatgulv i gang/stue. Utført i 2022 av firma.

Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i ca. 2018.
Utført av: faglært snekker og egeninnsats.

Overflater med panel, malte plater, malt panel, malt murpuss, fabrikkerte tynnplater og malte MDF-veggplater.

Montert MDF-veggplater i stue. Utført i 2022 av firma og egeninnsats.

Montert MDF-veggplater på 3 soverom. Utført i ca. 2018 av faglært/snekker.

Montert MDF-veggplater på kjøkken og gang ved bad i 2020. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med folierte takesplater, malt MDF-takpanel, panel og malte plater.

Montert MDF-takpanel på 3 soverom. Utført i 2022 av faglært snekker og egeninnsats.

Montert MDF-takpanel på kjøkken i 2020. Utført av egeninnsats.

Montert MDF-takpanel i stue og gang. Utført i 2022. Utført av: firma.

Støpt gulv i kjeller.

Sandmasser i krypkjeller.

Etasjeskille over kjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskille over krypkjeller i tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot krypkjeller.

Vinterhage:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Antatt murt teglpipe. Adkomst til sotluke ifra kjeller.

Peisovn i kjellerstue.

Beskrivelse av eiendommen

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Peisovn i stue ifra 2021. Utført av: firma.
Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.
Eier opplyser: Utført piperehabilitering i 2021.
Utført av: firma.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av manglende ubrennbar plate under sotluke.
Eier opplyser:
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.
Stålpipeline.
Peisovn i vinterhage. Skiferforblendet brannmur.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Oppforet gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.
Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.
Kjelleryttervegg antatt av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra kjellervindu i eldre del.
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst ifra 1.etasje til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.
Adkomst ifra bakkeplan til kjeller via tretrapp i trapperom. Montert håndløper på en side.

Heltre innerdører.
Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.
Vaskerom antatt fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss og malte plater.
Himling med folierte takessplater.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ikke ventilert.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg. Del med tremmegulv.
Overflater med våtromsplater. Utforet kjelleryttervegg.
Himling med folierte takessplater.
Bad med håndvask, ettgreps blandebatteri og vegghengt dusj.
Himling med folierte takessplater.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma.

Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 28 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad/vaskerom med servant, badekar, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevveg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

IKEA innredning ifra 2020.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, skuffer, kjøkkenøy, speil fronter, del med glassdører, ettgreps blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin og plast kum.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, micro og kjø.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eldre innredning i kjeller. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med skuffer, over og underskap og glatte fronter.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Kjølerom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malte plater.

Kjøleromsdør.

Vindu med 3 lags isolerglass i fra 2018.

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg. Oppforet gulv.

Overflater med panel.

Himling med malte plater.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Montert kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør med plastkappe.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.

Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom veggventiler.

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

Varmepumpe montert i 2016.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Montert panelovner i ca.2020

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2016.

Ikke fast tilkoblet.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Hovedsikring, 63 A.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2020.

Montert seriekoblet røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del:

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

Oppforet gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.

Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Kjelleryttervegg antatt av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygget del:

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Bjelkelaget er understøttet med søyler av murte lettklinkerblokker ned på støpte punktfundamenter.

Bjelkelaget er understøttet med støpt drager og ståldrager i mellom fundamentene.

Vinterhage er fundamentert på støpte pilarer.

Fundamentene er besikket ifra åpning under yttervegg.

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.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

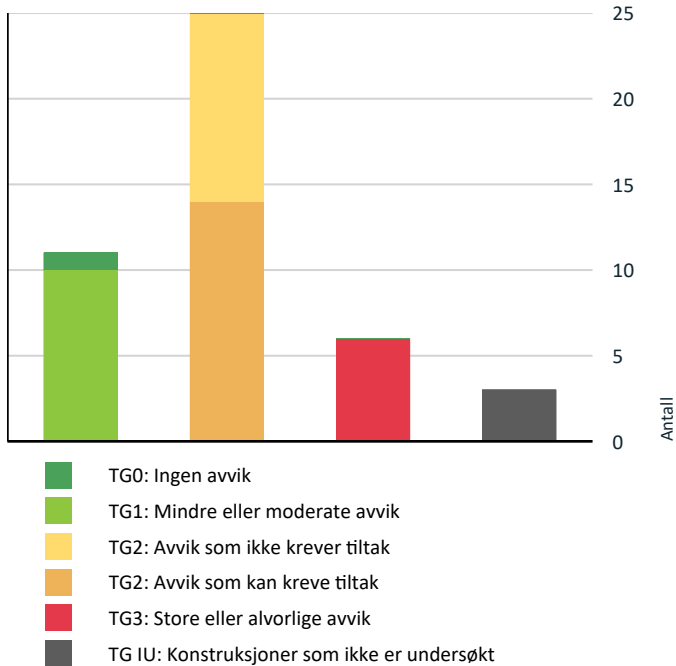
- Det foreligger ikke tegninger

Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

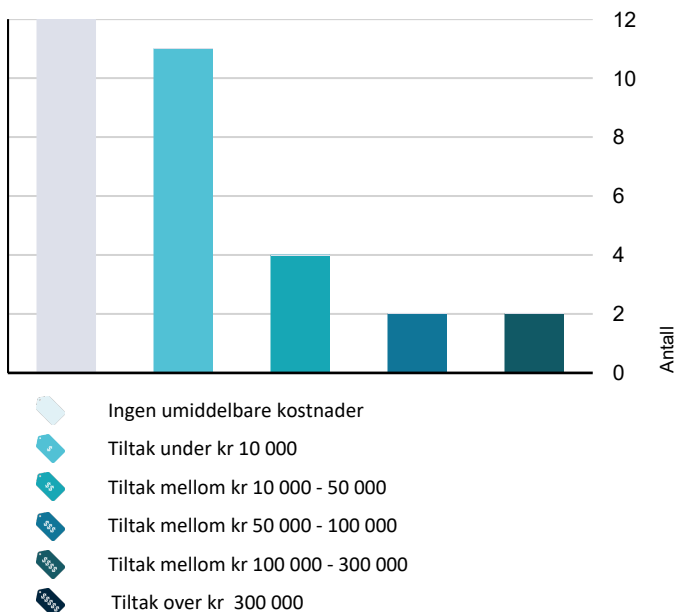
Sammendrag av boligens tilstand

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. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasjeuthus og garasje er kun enkelt beskrevet.

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](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og
konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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 ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Med to soverom, gang og kjølerom mot øst. Kilde: tidligere salgsoppgave.
2017	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med vinterhage mot nord. Ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Ukjent vedrørende undertak.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overbygget takkonstruksjon over inngang: Ikke etablert undertak.
Anbefaler ytterligere undersøkelser av loft/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Feieplattform.
Takrenner og beslag antatt ifra 2008.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Solslitt panel. Panel har behov for vedlikehold.
Det er påvist kondeskader i utvendig panel ved ventil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

Det er påvist råteskade i kjellervindu med adkomst til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Himling antatt isolert med flis -og/eller flis.

Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i gavlvegg. På grunn av adkomstmuligheter ble ikke loft/takkonstruksjon besiktiget.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Ikke montert loftsluke. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Tilbygget del med vinterhage:

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med stolper.

! TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1975, 1976 og 1979.

Vindu med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2017, 2018, 2019 og 2020.

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 tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

! TG 2 Dører

Malt ytterdør med 4 små glassfelt fra 2021.

Eldre ytterdør med 3 glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør har behov for justering.

Utett mellom dørblad/dørkarm til ytterdør ifra kjeller.

Slark i vrider til terrassedør i mellom stue og vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Tilstandsrapport

Terrasseplattning på tomten.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Ca. areal: 34 m²

Overbygget inngangsparti.
Utført terrassebord og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i rekkverk og løst rekkverk.
Råteskadet rekkverk.

Overbygget inngangsparti:
Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.
Støpte vanger under utvendig trapp.
Utvendig beiset tretrapp med adkomst til vinterhage. Utført med malt rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv og teppe.
Lagt laminatgulv i gang/stue. Utført i 2022 av firma.
Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i ca. 2018. Utført av: faglært snekker og egeninnsats.
Montert MDF-veggplater på 3 soverom og kjøkken. Utført av: egeninnsats. Utført i ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i kjellerstue.
Knirk i gulv i vinterhage.
Fuktskadet sponplater i trapperom i kjeller.
Det er påvist musefelle på gulv i trapperom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, malt panel, malt murpuss, fabrikkerte tynnplater og malte MDF-veggplater.
Utført standard hevinger på innvendige overflater i 2022.
Montert MDF-veggplater i stue. Utført i 2022 av firma og egeninnsats.
Montert MDF-veggplater på 3 soverom. Utført i ca. 2018 av faglært/snekker.
Montert MDF-veggplater på kjøkken og gang ved bad i 2020. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater, malt MDF-takpanel, panel og malte plater.
Montert MDF-takpanel på 3 soverom. Utført i 2022 av faglært snekker og egeninnsats.
Montert MDF-takpanel på kjøkken i 2020. Utført av egeninnsats.
Montert MDF-takpanel i stue og gang. Utført i 2022. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med gjenstående arbeider i kjeller: Mangler listverk i gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Sandmasser i krypkjeller.
Etasjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.
Etasjeskille over krypkjeller i tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.
Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot krypkjeller.
Vinterhage:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom i 1.etasje. Noe muggsopp i himling over krypkjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Antatt murt teglpipe. Adkomst til sotluke ifra kjeller. Peisovn i kjellerstue. Gnistsikring utført med metallplate under ildsted. Peisovn i stue ifra 2021. Utført av: firma. Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted. Eier opplyser: Utført piperehabilitering i 2021. Utført av: firma. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av manglende ubrennbar plate under sotluke.

Eier opplyser:
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Stålpipes.

Peisovn i vinterhage. Skiferforblendet brannmur. Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Oppført gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom. Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk. Kjelleryttervegg antatt av murt betonghullblokk. Parallellblokk. De fleste kjeller vegger er utforet og kledd. Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

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 i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt kryptkjeller.
Kryptkjeller er besiktiget fra kjellervindu i eldre del.
Kryptkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Observerte rester av bygningsavfall i kryptkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Adkomst ifra 1. etasje til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.

Adkomst ifra bakkeplan til kjeller via tretrapp i trapperom. Montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp med adkomst ifra utvendig inngang til kjeller. Trapp har skjevheter. Noe fuktopptrekk i trevange i kontakt med sponplate/støpt gulv. Bratt trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.
Malte laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom antatt fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss og malte plater.
Himling med folierte takesplater.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ikke ventilert.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg. Del med tremmegulv.

Overflater med våtromsplater. Utforet kjelleryttervegg.

Himling med folierte takesplater.

Bad med håndvask, ettgreps blandebatteri og vegghengt dusj.

Himling med folierte takesplater.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke sluk i gulv. Ikke etablert ventilasjon.

Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom, ikke fuktsikre gulvflater.

Skadet vinylbelegg.

Ved bruk av fuktmåler på baderomsplater ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

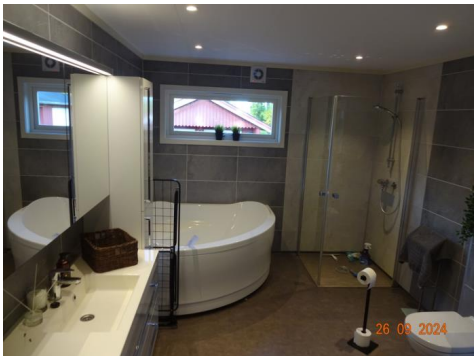
1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma.

Ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 28 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, badekar, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med skuffer, over og underskap og glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Behov for stramming og justering av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning ifra 2020.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, skuffer, kjøkkenøy, speil fronter, del med glassdører, ettgreps blandeblender, opplegg for oppvaskmaskin og plast kum.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, micro og kjøl.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.
Gulvflater med vinylbelegg. Oppforet gulv.
Overflater med panel.
Himling med malte plater.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandeblender.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i 1. etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt panel.
Himling med malte plater.
Kjøleromsdør.
Vindu med 3 lags isolerglass i fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som (rom i rommet). Dette innebærer økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Montert kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stopekran plassert i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør med plastkappe.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder del med kobberør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe montert i 2016.
Varmekabler i baderomsgulv i 1. etasje.
Montert panelovner i ca. 2020

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2016. Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.
Montert strømmåler.

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.
Montert nye automatsikringer i 1.etasje. Utført i ca.2019. Utført av: faglært.
Montert stikkontakter og ledningsnett i deler av 1.etasje. Utført i ca.2019. Utført av: faglært.

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 Montert nye automatsikringer i 1.etasje. Utført i ca.2019. Utført av: faglært.
Montert stikkontakter og ledningsnett i deler av 1.etasje. Utført i ca.2019. Utført av: faglært.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

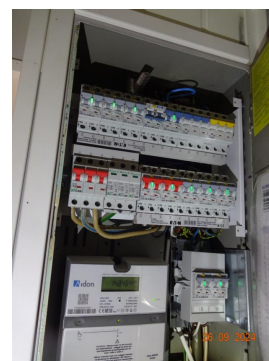
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2020.

Montert seriekoblet røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Oppført gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.

Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Kjelleryttervegg antatt av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygget del:

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Bjelkelaget er understøttet med søyler av murte lettklinkerblokker ned på støpte punktfundamenter.

Bjelkelaget er understøttet med støpt drager og ståldrager i mellom fundamentene.

Vinterhage er fundamentert på støpte pilarer.

Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i murpuss i utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1992

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med plater.
Himling antatt isolert med mineralull.
Ikke etablert loftsluke. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Montert leddporter med motorstyring.
Lys og strøm.
Vinduer med ettlags glass.
Terrassedør med glassfelt.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmerpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

Avvik:

Avskalinger i gulv.
Solslitt panel. Panel har behov for vedlikehold.

Garasjeuthus



Anvendelse

Lager og vedskjul.

Byggeår

1985

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Standard fra byggeårene.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Del med krypkjeller i lagerrom og bod.

Murt ringmur rundt krypkjeller. Krypkjeller er besiktiget ifra luke i gulv.

Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Smøregrav i garasjerom. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Gulvflater med vinylbelegg i lagerrom.

Trebjelkelag i lagerrom/bod, antatt isolert med mineralull.

Lagretgods gjorde att større deler av gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.

Vegger av lettklinkerblokker. Overflater er delvis kledd med malte plater og panel.

Himlinger med folierte takessplater, malte plater og gipsplater.

Sikringsskap med skrusikringer.

Heltre ytterdør.

Plassbygget takkonstruksjon.

Adkomst til loft over lagerrom via luke i gavlvegg.

To leddporter.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Panelte ytterdører.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Påvist råteskadet utvendig panel.

Ikke montert del med takrenner og nedløp.

Enkelte sprekker/riss i utvendig grunnmur.

Grønnmose på utvendig panel.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbyggingsår er 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave.

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

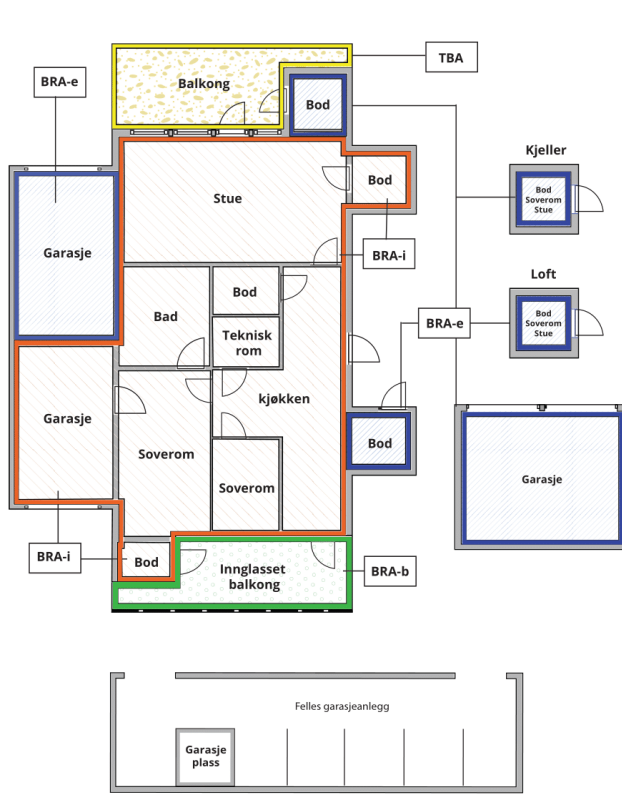
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	95			95	
1.etasje	129		27	156	34
SUM	224		27		34
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue , Lagerrom , Gang , Gang 2, Entré/gang, Trapperom , Toalettrom , Vaskerom , Stue/kjøkken , Gang 3, Bad		
1.etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue , Soverom , Kjøkken , Gang 2, Kjølerom , Soverom 2, Soverom 3		Vinterhage

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden i kjeller varierer mellom 1,94 m til 1,96 m på kjøkken, kjellerstue og gang. Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring av rom i kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasjeuthus

Ny arealstandard

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)				
Smøregrav						16	16
1.etasje		156		156			156
SUM		156				16	172
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Smøregrav			
1.etasje		Lagerrom , Garasje , Vedskjul, Lagerrom 2, Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Smøregrav uten målverdig areal. Ca.areal: 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	40
Garasje	0	40
Garasjeuthus	0	156

Kommentar

Enebolig Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasje Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasjeuthus Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Smøregrav uten målverdig areal. Ca.areal: 16 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Veronica Nesmoen Jevnaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	84	92		0	1346.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøtåsvegen 243

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Veronica Nesmoen Jevnaker

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	84	123		0	501.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

2415 Heradsbygd

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Veronica Nesmoen Jevnaker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Heradsbygd i Elverum kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Landlig beliggenhet.
Elverum sentrum ca. 10,5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser: Privat. Vann ifra brønn på nabotomt. Deles med med sju enheter.

Tilknytning avløp

Privat. Førres ut i to slamavskillere. Ukjent alder.
Eier opplyser: En slamavskiller er plassert inne i uthus.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2016	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP5887>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon