


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kaptein Dreyers veg 1362, 2283 ÅSNES  
FINNSKOG  ÅSNES kommune

# gnr. 34,34, bnr. 55,8, snr. 0,0

**Sum areal alle bygg: BRA: 872 m<sup>2</sup> BRA-i: 366 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20243-2586

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JE7210

Foretak: Byggtakst Elverum AS

Takstingeniør: Knut Roger Furusest



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Byggtakst Elverum AS

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

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.



## Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knut Roger Furuseth'.

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

[knut@byggtakstelverum.no](mailto:knut@byggtakstelverum.no)

918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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 - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Tekking fra de respektive byggeår, 1972 og 1982.

Undertak fremstår som utført med armert plastduk fra de angitte byggeår. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning, liggende i gavlspisser samt fasade mot øst. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2025.

Dels overbygget terrasse ved 1.etasje mot vest med adkomst fra stue og terreng. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1972). Fundamentert på støpt betongdekke. Gulv med skiferfliser, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med metalltrinn og rekkverk i smijern.

Overbygget terrasse ved 1.etasje i tilbygg, terrasse vendt mot syd. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1982). Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med tretrinn og rekkverk i smijern.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, dører fremstår å være fra de respektive byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra byggeåret (1972). Gulv med belegget og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med laminerte våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med radiator (ukjent funksjon og tilstand). Installasjoner med servant på vegg og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg og naturlig avtrekk via ventil i himling, tilluft med åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

#### Bad tilbygg

Baderom 1.etasje (tilbygg), opplyst fra 1982. Gulv med belegget og oppbrett bak våtromstapet og opp mot høy terskel. Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servantinnredning. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk stråleovn på vegg. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. I tillegg er det ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget, men avtrekket er opplyst å være frakoblet. Tilluft via spalte i overkarm dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

#### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller/tilbygg, opplyst med utførelse fra byggeåret

(1982). Gulv med fliser. Vegger dels med fliser og dels med malt murverk. Himlinger med trepanel. Gulv med metallsluk i dusjsonen, samt hjelpesluk i plast som kan ta eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, dusjhjørne med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Naturlig avtrekk på yttervegg, tilluft via ventil i dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje. Kjøkkenet plassert i tilbygg av ukjent alder, men vurderes å være nyere enn byggeåret. Innredning med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Vinylbelegg på vegger over benkeplater, overganger med mykfuge. Åpne løsninger for hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/fryseskap. Kjøkkenet uten lekkasjevakt og komfyrvakt (ikke krav ved byggeår).

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med adkomst fra bad/vaskerom i kjeller (tilbygg). Gulv med spaltet tregulv, lagt over betonggulv. Vegger og himling med trepanel. Rom uten sluk. Innredninger i heltre. Tredør med heltre og sponspeil til badstue. Inn- og utluft i nedre og øvre del av konstruksjonen. Elektrisk badstueovn.

Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner som fremstår å være fra byggeåret (1972). Gulv med vinylbelegg, vegger med malt tapet. Himling med himlingsplater. Installasjoner toalettrom med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med radiator. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 60A på inntakssikring. Inntakssikring i hovedsikringsboks plassert i trappeløp mellom kjeller og 1.etasje i opprinnelige del fra 1972. Sikringsboks med porselensikringer, to jordfeilautomater, en automatsikring, overspenningsvern og digital måler. Sikringsboks plassert i trapp. Merkede kurser og kursfortegnelse. I tillegg stigerskap i kjelleretasjen i tilbygg fra 1982 med porselensikringer, automatsikring og jordfeilautomat samt hovedbryter. Hovedsakelig åpent ledningsnett med ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme ved bad/vaskerom i kjeller. Det er opplyst at det elektriske anlegget er kontrollert (EL-kontroll) den 11.03.2025 av Elsikkerhet Norge AS. Påviste avvik er utbedret, og tilsynssaken er avsluttet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod med gulvsluk. Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast eller soil. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedrørende vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedrørende vann/avløp for

# Beskrivelse av eiendommen

eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

## Uthus/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

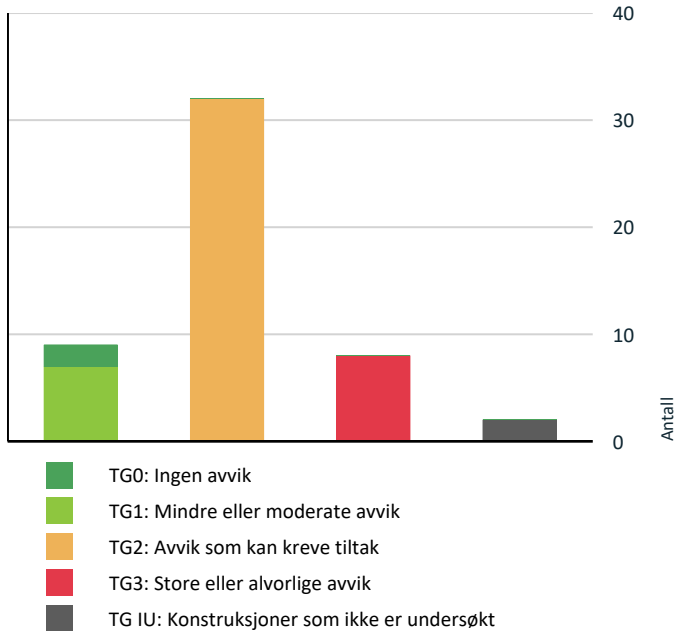
## Campinghytte

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

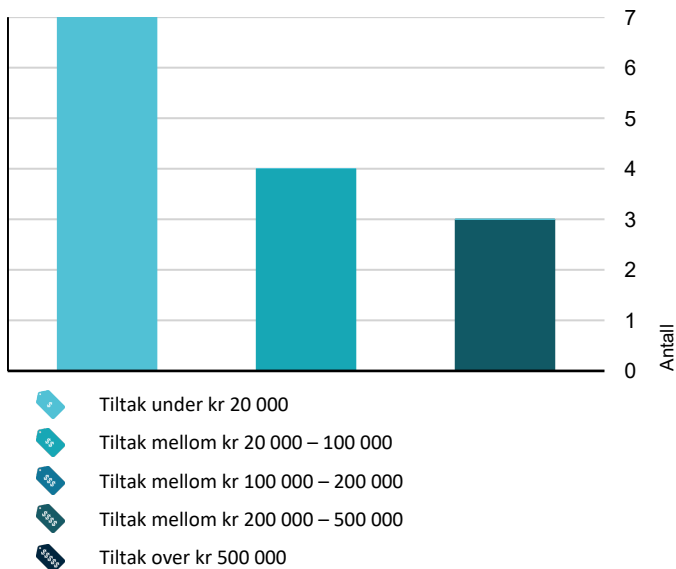
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i kjellerstue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller øst/tilbygg > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller øst/tilbygg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Kjellerdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Kjellerinngang mot nordøst	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Kjellerinngang mot nord	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng/Tilbygg	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller øst/tilbygg > Badstue > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

! Spesialrom > Kjeller øst/tilbygg > Badstue > Teknisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
---	-----------------------------

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse 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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1972

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Tilbygg mot øst er opplyst oppført i 1982

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Det er opplyst at det er oppført tilbygg mot øst, som omfatter kjeller og 1.etasje.
2017	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert luft/luft varmpumpe i stue mot øst i 2017.
2021	Modernisering	Det er opplyst at det ble innsatt to nye terrassedører ved 1.etasje i 2021.
2024	Modernisering	Det er opplyst at utvendig overflatebehandling av kleddingsbord, samt lokale utskiftninger av kleddingsbord ble utført i 2024.
2024	Modernisering	Det er opplyst at det er lagt nye laminatgulv i 1.etasje i begge stuer, kjøkken, gang/korridor og ett soverom.
2024	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert luft/luft varmpumpe i stue mot vest i 2024.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekkes med metallplater. Tekking fra de respektive byggeår, 1972 og 1982. Undertak fremstår som utført med armert plastduk fra de angitte byggeår. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Metallplatene viser tegn til slitasje på overflatene og elde, samt stedvis bulker. I tillegg ligger møneplatene enkelte steder ikke tett ned mot takplatene. Enkelte vindskier med vedlikeholdsbehov. Armert plastduk benyttet som undertak anses som en dampnett løsning og kan skape kondensproblematikk ved loftsrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
  - 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.
  - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket fra taknivå for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt utbedre slitasje, bulker og utettheter ved møneplater og vindskier.

Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må påregnes, spesielt siden både takteking og undertak har passert forventet bruks og levetid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader og kondensproblematikk i takkonstruksjonen og tilstøtende rom. Jevnlige kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.



Takplater mot nord er påvist med bulker.

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra de respektive byggeår 1972, 1982 samt to nedløp opplyst fra 2026. Nedløpsrør med fleksible rør tilkoblet utkast. Montert stigetrinn til begge piper. Isbord dels med metallbeslag. Pipe over tak mot øst er helbeslått, mens pipe mot vest er fotbeslått. Det er montert regnskjermer på begge pipene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte nedløp med noe frostspreng. Renner/nedløp med ujevnheter, slitasje og deformasjoner. Pipebeslag og avtrekkshatter med rustdannelser og slitasje. Takflatene er uten snøfangere, og det vurderes å foreligge krav til dette basert på takvinkel og tekkemateriale med glatt overflate. Manglende beslag i overgang mellom tak og vegg over kjellerinnganger medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i konstruksjonen. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Snøfangere bør vurderes montert på alle taksider for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom.

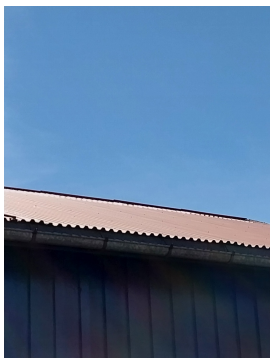
Det anbefales å etablere beslag i overgang mellom tak og vegg over kjellerinnganger for å sikre tett og varig avledning av vann. Utførelsen bør være fagmessig og tilpasses eksisterende konstruksjon.

Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder og tilstand er det påregnelig med utskifting av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid. Kostnadsestimat for ettermontering av snøfangere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Avtrekkshatt med rustdannelser.



Takflater uten snøfangere.



Montert stigetrinn til pipe.

## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning, liggende i gavispisser samt fasade mot øst. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting bak kledningsbordene for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Tett utførelse kan føre til opphopning av fukt, som over tid kan gi skader på kledning og underliggende konstruksjon. Endeoppsprekking på enkelte kledningsbord bør utbedres, eventuelt vurderes utskiftet for å hindre ytterligere vanninntrengning og forringelse av materialene. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperner. Adkomst til loft via himlingsluke i gang/korridor i opprinnelig del, samt via himlingsluke ved tilbygg med utvendig tilkomst under overbygget terrasse mot syd. Luker er utført med stige.

Begrenset besiktigelse fra begge luker. Undertak med armert plastduk fra de ulike byggeår. Himlinger fremstår som isolert med mineralull og tilleggsisolert med sydde isolasjonsmatter, dampspørre er påvist (stikkprøve). Ventilert loft ved raft og ventiler i gavl ved tilbygg. Isolerte luftkanaler. Dels overbygget terrasse mot vest som forlengelse av hustaket.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra himlingsluker. Uten gangbaner for inspeksjon. Undertaket er utført med diffusjonstett løsning av armert plast. Det er observert at den armerte plasten i overgangen mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg ikke er fagmessig tilkoblet og forseglet, med åpne og ufullstendige overganger. Forholdet kan medføre økt risiko for kondens, luftlekkasjer og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Bruk av armert plast som undertaksløsning er generelt forbundet med økt risiko for kondensproblematikk i loftsrommet. Loft med lagrede materialer. Spalter ved underkledninger raft uten insektsnetting.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres gangbaner for sikker inspeksjon av loftet.

Overgangene mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg må tettes og forsegles fagmessig for å hindre luftlekkasjer og redusere risiko for kondens og fukt i takkonstruksjonen.

Det anbefales å vurdere utskifting av armert plast som undertak til en mer egnet løsning for å redusere risikoen for kondensproblemer.

Insektsnetting bør monteres i spalter ved underkledninger ved raft for å hindre inntrenging av insekter og smådyr.

Konsekvensen av manglende utbedringer er økt risiko for fuktskader, kondensproblematikk, luftlekkasjer og skadedyr i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er observert at den armerte plasten i overgangen mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg ikke er fagmessig tilkoblet og forseglet.



Loftsluke med stige i gang/korridor



Loftsluke med stige, utvendig plassert ved tilbygget.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist fra 1971, 1981, 1982 og 1986. Vannbrett under vindu med metallbeslag. Enkelte kjellervinduer i den tilbygde delen med aluminiumsrammer, samt varevinduer ved opprinnelige del. Vinduer dels med luftespalter i overkarm vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Enkelte vinduer med fuktmerker og slitasje etter kondens. Et vindu i soverom 1.etasje er påvist punktert. Det er ikke påvist flere punkterte vinduer ved befaring, men på grunn av vinduenes alder kan det ikke utelukkes at det finnes flere punkterte vinduer. Eldre vinduer med isolerglass må forventes utført med farlige stoffer slik som PCB/klorparafiner/ftalat-holdig materiale. Forventet bruks- og levetid er oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kjellervindu. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller luf rutiner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, fuktskader, redusert innelima og mulig eksponering for farlige stoffer ved håndtering eller utskifting. Kostnader for utskiftninger er ikke vurdert, men kan påregnes grunnet elde. PCB benyttet som forseglingslim av isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975. Importerte vinduer kan inneholde PCB helt frem til 1980. Ved mistanke om innhold av PCB, må vinduer leveres til kommunalt mottak for farlig avfall.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Dør opplyst å være fra byggeåret for tilbygget, 1982.

**Årstall:** 1982      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon.



## TG 1 Terrassedører

### Beskrivelse

To terrassedører med glassfelt. Dører påvist fra 2021 og opplyst montert i 2025.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Kjellerdører

### Beskrivelse

To tredører til kjeller, dører av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kalde trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Dører med preg av elde/slitasje. Tettelister har delvis mistet sin tettefunksjon. En av dørene har behov for justering, og det er generell slitasje på overflatene. Kjellerdøren ved tilbygget har knuste glassfelt, og døren er kledd med trepanel over det glassede feltet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Tettelister bør skiftes ut og dører justeres for å sikre god tetthet og funksjon. Knuste glassfelt må byttes, og overflater bør vedlikeholdes eller utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, kald trekk, fuktskader og redusert sikkerhet. Videre bruk av dører med betydelig slitasje kan medføre behov for utskiftning på sikt. Utskiftninger av isolerglass eller dører må påregnes grunnet elde. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Dels overbygget terrasse ved 1. etasje mot vest med adkomst fra stue og terreng. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1972). Fundamentert på støpt betongdekke. Gulv med skiferfliser, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med metalltrinn og rekkverk i smijern.

Overbygget terrasse ved 1. etasje i tilbygg, terrasse vendt mot syd. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1982). Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med tretrinn og rekkverk i smijern.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

### Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Flere skiferfliser uten vedheft til underlag (limslipp). Fliser med dels manglende fugemasse. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring/utskiftninger av skiferfliser med manglende vedheft og fugemasse for å hindre videre skade, vanninntrenging og risiko for at fliser løsner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til frostspreng, ødelagte fliser og økt vedlikeholdsbehov. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny overflatebehandling må påregnes. Jevnlige kontroll av terrasser anbefales. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



# Tilstandsrapport



Overbygget trapp/inngang til kjeller mot nordøst (tilbygg). Fremstår med utførelse fra 1982. Trinnene er utført med metallrister og betongheller. Trappen mangler rekkverk/håndløper. Murte og pussede Lecavegger rundt trappeløpet, øvrige konstruksjoner i treverk. Støpt gulv med sluk foran ytterdør til kjeller. Overbygget er tekket med metallplater, uten renner/nedløp. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har gjennomgående sprekker, avskallinger og slitasje. Det er registrert noe mose- og algevekst, samt saltutslag på både betonggulvet og murveggene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betonggulvet bør utbedres, og mose- og algevekst samt saltutslag bør fjernes for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Dette vil redusere risiko for fuktskader, glatte overflater og ytterligere skader på betong og murvegger. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Overbygget/intrukket inngangsparti med smijernstrapp. Trapp fremstår fra byggeåret (1982). Tosidig rekkverk. Understøttelse på betongheller. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp og rekkverk med vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



## TG 2 Kjellerinngang mot nordøst

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kjellerinngang mot nord

### Beskrivelse

Overbygget trapp/inngang til kjeller mot nord (opprinnelige del). Fremstår med utførelse fra 1972. Trinnene er utført med sponplater lagt over betongtrapp. Trappen mangler rekkverk/håndløper. Støpte vegger rundt trappeløpet, øvrige konstruksjoner i treverk. Overbygget er tekket med metallplater, med renner/nedløp. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sponplater lagt over betongtrappen er utsatt for fuktopptrekk, noe som medfører risiko for råteskader. Støpte murvegger med noe saltutslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sponplater bør fjernes og det bør vurderes å tilbakeføre trappen til opprinnelig betong eller benytte materialer som tåler fukt, for å unngå råteskader og redusere risiko for fuktrelaterte problemer. Saltutslag på murvegger bør utbedres ved å identifisere og utbedre årsaken til fuktinntrengning, for å forhindre videre nedbrytning av murverket. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



## ! TG 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Bod/lagerrom under dels overbygget terrasse mot vest. Adkomst mot nord via ståldør. Utførelse fremstår å være fra byggeåret (1972). Gulv med støpt betong. Grunnmur/vegger i pusset Leca. Ventil i vegg. Himling med støpt betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ståldøren har slitasje, rustskader og vanskelig åpne- og lukkefunksjon. Det er påvist korrosjonsskader på armering i betongdekke, med avskalling av betong og synlig rust på armeringsjern. Forholdet indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører redusert beskyttelse av armeringen. Videre skadeutvikling kan føre til svekket bæreevne og økt nedbrytning av betongkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongdekket bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Skadet betong må fjernes, armering renses/behandles og konstruksjonen repareres med egnet reparasjonsmørtel. Ståldør bør utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



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

Høydeavviksmålinger i gang/korridor med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger ved betongdekker.

#### 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.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Innvendig ett-løps elementpipe i opprinnelig bygningsmasse fra 1972. Synlige pipevanger og brannmurer er pusset og malt. Fotbeslått pipeløp over tak, med montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i kjeller/teknisk rom. Tilknyttet vedovn fra 2024 i stue i 1.etasje, plassert på glassplate. Toppmontert røykrør med feieluke.

Innvendig ett-løps elementpipe i tilbygg fra 1982. Synlige pipevanger og brannmurer er pusset og malt, og forblendet med tegl, Mexi-stein og fliser. Helbeslått pipeløp over tak, med montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i bad/vaskerom i kjeller. Tilknyttet vedovn fra 2024 i stue i 1. etasje, plassert på metallplate. Toppmontert røykrør med feieluke. Tilknyttet vedovn i kjellerstue, plassert på oppmurt sokkel med steinflis. Bakmontert røykrør uten feieluke, røykrør ført igjennom bad/vaskerom.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Opplyst om siste feiing 12.06.2024. Ukjent vedr siste feiertilsyn er utført.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Brannbeskyttelsen ved gulvet foran ovnsdøren i kjeller er mindre enn 30 cm, noe som ikke tilfredsstillende gjeldende krav. Det er usikkerhet knyttet til tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brannbeskyttelsen foran ovnsdøren i kjeller må utbedres slik at den tilfredsstillende kravet om minimum 30 cm ubrennbart materiale, for å redusere risikoen for brannspredning til gulvet. Tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig, for å unngå lekkasje av røyk og gasser til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brann- og helsefare.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat og vinylbelegg. Vegger med malte plater, behandlet trepanel. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater i hovedsak fra de respektive byggeår. Det er opplyst at laminatgulvet er lagt i 2024, samt at overflatebehandlinger av overflater i hovedsak er utført i 2024.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere mot kjeller ved opprinnelige del fra 1972 med støpt beongdekke. Etasjeskillere mot kjeller ved tilbygg 1982 med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Høydeavviksmålinger er utført ved begge stuer, kjøkken, 3 soverom og gang/korridor.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport



Vedovn i stue 1.etasje (tilbygg)



Vedovn i kjellerstue



Det er usikkerhet knyttet til tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller.



Vedovn i stue 1.etasje (Opprinnelige del)

Kjeller under den opprinnelige bygningsmassen fra 1972, med både innvendig og utvendig adkomst. Gulv med betong og beleg. Vegger med pusset/malt murverk, malt strie/tapet og tynnpanel montert direkte på mur. Himling med behandlet/ubehandlet betonghimling. Ventilert i kjellermur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

#### Vurdering av avvik:

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

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fukt påvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Tynnpanel er lagt direkte mot murvegger, og vinylbelegg er lagt på betonggulv. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da manglende lufting og diffusjonstette sjikt kan medføre oppfukning, mugg- og råteskader i skjulte konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjelleren jevnlig og sørge for god ventilasjon for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader. Tiltak bør vurderes dersom fuktbelastningen øker, for å unngå utvikling av råte, mugg eller skader på konstruksjonen over tid. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Eksisterende løsninger med platekledninger direkte mot mur og vinylbelegg på betong bør vurderes fjernet. Ved ny oppbygging anbefales fuktsikre og diffusjonsåpne løsninger tilpasset kjeller. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

## TG 2 Rom Under Terreng/Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Kjeller under tilbygget fra 1982, med både innvendig og utvendig adkomst. Kjellerstue dels med oppforet gulv (sceneløsning) samt egen barløsning. Ukjent vedr utførelse av oppforet gulv/tilfarere. Gulvoverflater med teppe og beleg. Utlekede vegger med trepanel og pussede/behandlede murvegger. Himlinger med trepanel, himlingsplater, bordkledning og isopor i en bod. Overflater/behandlinger fremstår hovedsakelig å være fra byggeåret 1982. Hulltaking foretatt ved kjellerstue ved hjørne mot sydvest.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### 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.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte- og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger.

Murvegger i boder med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løst puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerluft. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning.

Det er utført fuktmålinger ved tidligere hulltaking i kjellerstue, i hjørne mot nordøst, hvor det ble målt en fuktkvotepå ca. 11 vektprosent. Det vurderes at målingen i dette området ikke er representativ for fuktforholdene i konstruksjonen, da terrenget på utsiden av grunnmuren ligger lavere og fuktbelastningen dermed er vesentlig redusert. Ved hulltaking i kjellerstue i hjørne mot sydvest ble det påvist forhøyet fuktinnhold i innenforliggende konstruksjoner, med målt fuktkvotepå ca. 19 vektprosent i trevirke. I treverk med fuktkvotepå ca. 17 vektprosent øker risikoen for råte- og muggsoppvekst. Ved hulltaking ble det registrert dampspærre i påforet vegg. Det er registrert at himling i en kjellerbod er utført med isopor. Dette kan medføre utvikling av giftige gasser ved brannutløp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellerrømmet jevnlig, samt vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Tiltak for å redusere fuktbelastning bør vurderes, som å forbedre ventilasjon, fjerne organiske materialer i risikoområder og eventuelt utbedre drenering dersom denne er mangelfull. Det bør også vurderes å fjerne isopor i himling i kjellerbod, da dette kan avgi giftige gasser ved brann. Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte- og muggskader, samt forringelse av innneklima og økt helse- og ulykkesrisiko. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagkyndig.

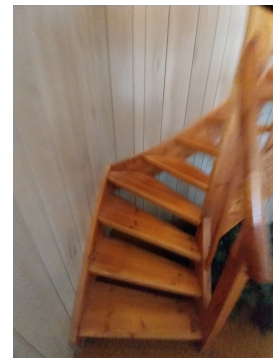
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom kjeller og 1. etasje (opprinnelige del). Rekkverk med håndløper, uten håndløper på vegg. Åpne opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

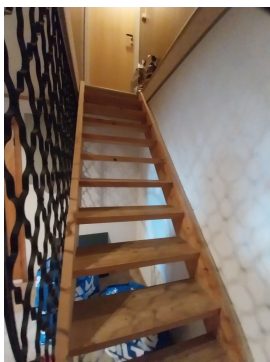


## ! TG 1 Innvendige trapp/tilbygg

### Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom kjeller og 1. etasje (tilbygg). Rekkverkssikring i trappeløp utført med smijern, uten håndløper på vegg. Åpne opptrinn. Trappetrinn med behandlede overflater. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

# Tilstandsrapport



Det er påvist fuktopptrekk og begynnende råteskader i nedkant av våtromsplater i dusjsone. Radiator med ukjent funksjon og tilstand. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (54 år). I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnadsestimat for renovering av bad i sin helhet er medtatt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører med finerte dørblad, dører fremstår å være fra de respektive byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

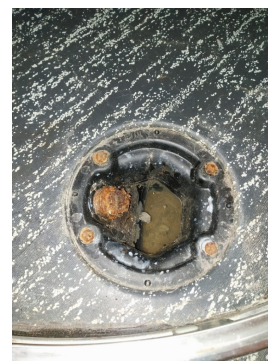
## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderom 1. etasje opplyst fra byggeåret (1972). Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med laminerte våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med radiator (ukjent funksjon og tilstand). Installasjoner med servant på vegg og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg og naturlig avtrekk via ventil i himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### Vurdering av avvik:

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



### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking foretatt i trapperom mellom kjeller og 1. etasje mot dusjsonen. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD TILBYGG

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom 1. etasje (tilbygg), opplyst fra 1982. Gulv med belegg og oppbrett bak våtromstapet og opp mot høy terskel. Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servantinnredning. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk stråleovn på vegg. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. I tillegg er det ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget, men avtrekket er opplyst å være frakoblet. Tilluft via spalte i overkarm dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1982 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servantinnredning. Himling med himlingsplater.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

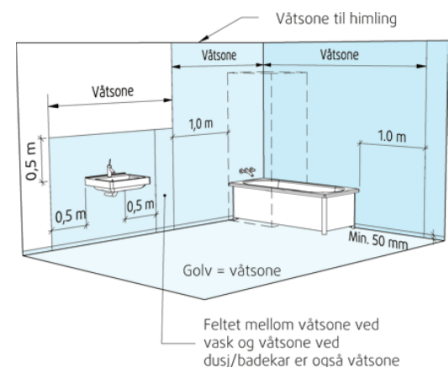
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

Vindu i våtsonen er utsatt for fuktskader, men det ble ikke påvist skader ved befaringen. Veggstapeten har stedvis løsnet i kjøter og fra underlaget. I dusjonsonen er det misfarging og forhøyet slitasje på tapeten som følge av eksponering for fritt vann i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør utbedres eller skiftes til fuktbestandige materialer rundt vinduet i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader. Tapetskjøter og løsnet tapet bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon. Misfarging og slitasje i dusjonsonen indikerer behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre fremtidige skader.



definerte våtsoner bad

## 1. ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med belegg og oppbrett bak våtromstapet og opp mot høy terskel. Elektrisk stråleovn på vegg. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### 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.

# Tilstandsrapport

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Tett terskelløsning ved dusjnise hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone 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.

For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Drenasje bør etableres ved sarg rundt dusjhjørne, spalte for lekkasjevann til sluk bør etableres.

## 1.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Gulvflate med belegget og oppbrett bak våtromstapet og opp mot terskel. Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servanttinnredning. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Tapetskjøter er ikke tette

Manglende dokumentasjon for sluk, tettesjikt og utførelse. Vindu i våtsoner er utsatt for fuktskader, men det ble ikke påvist skader ved befaringen. Veggtape har stedvis løsnet i kjøter og fra underlaget. I dusjsonen er det misfarging og forhøyet slitasje på tapeten som følge av eksponering for fritt vann i dette området.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (44 år). I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk, tettesjikt og membran for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Veggtape med løse kjøter og misfarging i dusjsonen bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av materialene.

Vindu i våtsoner bør sikres mot fuktskader, for eksempel ved å montere egnet tetting eller utskifting til fuktsikkert materiale.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid, og det anbefales å planlegge full rehabilitering for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales for å avdekke eventuelle tegn til skade på et tidlig tidspunkt. Kostnadsestimat for renovering av bad er medtatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Innredninger fremstår å være av noe blandet og ukjent alder.

## 1.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. I tillegg er det ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget, men avtrekket er opplyst å være frakoblet. Tilluft via spalte i overkarm dør.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget er frakoblet og ikke i bruk grunnet kondensproblematikk. I tillegg foreligger det usikkerhet knyttet til om ventilen i himlingen fungerer som tilluft eller avtrekk. Avviket knyttet til ventilasjonsanlegget er også kommentert under punktet for ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Anlegget bør etterses av fagperson.

Det bør etableres et fungerende ventilasjonsanlegg med tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet for å sikre tilfredsstillende luftskifting og redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima. Usikkerhet rundt ventilens funksjon og frakoblet ventilasjonsanlegg medfører økt risiko for at fuktighet ikke fjernes effektivt, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og helseplager for brukere. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann, eventuelt montering av mekanisk avtrekksvifte.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



1. ETASJE > BAD TILBYGG

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt i tidligere hulltaking i skapnisje i kjøkken mot dusjzone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJELLER ØST/TILBYGG > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller/tilbygg, opplyst med utførelse fra byggeåret (1982). Gulv med fliser. Vegger dels med fliser og dels med malt murverk. Himlinger med trepanel. Gulv med metallsluk i dusjsonen, samt hjelpesluk i plast som kan ta eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, dusjhjørne med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Naturlig avtrekk på yttervegg, tilluft via ventil i dørbblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

**Årstall:** 1982      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (44 år). I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad/vaskerommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Kostnadsestimat for renovering av bad/vaskerom i sin helhet er medtatt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



KJELLER ØST/TILBYGG > BAD/VASKEROM

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg i betong og innervegg som murvegg. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje. Kjøkken plassert i tilbygg av ukjent alder, men vurderes å være nyere enn byggeåret. Innredning med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Vinylbelegg på vegger over benkeplater, overganger med mykfuge. Åpne løsninger for hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (Ikke krav ved byggeår).



## 1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

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

## SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom 1. etasje med overflater og installasjoner som fremstår å være fra byggeåret (1972). Gulv med vinylbelegg, vegger med malt tapet. Himling med himlingsplater. Installasjoner toalettrom med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med radiator. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

### 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.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilluft toalettrom via åpen dør. Det er registrert malingsavflassing rundt himlingsventilen, og årsaken er opplyst å være kondensrelatert.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilluftsspalte under dørrblad og mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kondens, fuktskader og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til videre skader på overflater og konstruksjon.

## KJELLER ØST/TILBYGG > BADSTUE

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Badstue med adkomst fra bad/vaskerom i kjeller (tilbygg). Gulv med spaltet tregulv, lagt over betonggulv. Vegger og himling med trepanel. Rom uten sluk. Innredninger i heltre. Tredør med heltre og sponspeil til badstue. Inn- og utluft i nedre og øvre del av konstruksjonen. Elektrisk badstueovn.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er usikkerhet om badstuen er bygget iht preaksepterte løsninger som rom-i-rommet og luftesjikt mot tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Noe ufagmessig utførelse av trepanel rundt ventiler. Dør til badstue er utført i treverk med sponspeil, noe som ikke er en egnet løsning for denne typen rom. Materialvalg kan medføre oppfukning, deformasjoner og redusert levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Skader i rommet må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av badstuen, spesielt med hensyn til konstruksjonsløsninger og materialvalg. Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om konstruksjonen tilfredsstillende krav til fuktsikring og ventilasjon. Manglende dokumentasjon og mulige avvik fra anbefalte løsninger kan medføre økt risiko for fuktskader, deformasjoner i materialer og redusert levetid for konstruksjonen. Det anbefales å skifte til dør tilpasset badstue, eksempelvis heltre- eller glassdør beregnet for høy varme og fukt. Utbedringsbehov i forhold til anbefalt løsning for utførelse fra Byggforsk SINTEF.



# Tilstandsrapport



## KJELLER ØST/TILBYGG > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Elektrisk badstueovn type Tylö. Ovn er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovnen.
- Levetid/brukstid for badstuovnen er minimum 10 år forutsatt normal bruk og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere service eller utskifting av badstueovnen, da forventet brukstid er betydelig overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for funksjonssvikt eller feil på ovnen, noe som kan medføre redusert sikkerhet og komfort.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger. Armaturer og røropplegg fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Utekran med stenge-/tappefunksjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran med avtagbar hendel er ikke merket, og det er påvist rustdannelser. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Stoppekran bør merkes, og rustdannelser samt irring på Cu-installasjoner bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre lekkasjer. Det anbefales å montere lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan føre til plutselige lekkasjer, driftsavbrudd og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Røropplegg fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Avløp fremstår som luftet over tak. Stakeluker i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og våtrom med unntak av bad i tilbygg i 1. etasje. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk ventilasjonsanlegg med ventiler montert i himlinger for avtrekk og tilluft er tilsynelatende montert i tilbygget, anlegg av ukjent alder. Aggregatet er plassert på kaldtloft. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

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

Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler vinduer. Eier opplyser at det mekaniske ventilasjonsanlegget er frakoblet og ikke i bruk, og at det er usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tilstand. Videre informeres det om at ventilene er avblendet/gjenisolert i kanalrørene, samt at det tidligere har vært kondensproblematikk ved bruk av anlegget.

Mer enn halve levetiden på ventilasjonsaggregatet anses oppbrukt, ukjent tilstand og ikke i bruk. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres flere veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det og funksjon og tilstand på det mekaniske ventilasjonsanlegget bør vurderes og kontrolleres av fagkyndig. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, kondens og muggsoppdannelse, noe som kan påvirke både inneklima og bygningskonstruksjoner negativt. Kostnadsestimat kun for kontroll utført av fagmann, ytterligere kostnader knyttet til oppgraderinger av ventilasjonsanlegget må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Montert luft/luft-varmepumper i opprinnelig stue og i stue i tilbygg i 1. etasje. Varmepumpene er opplyst å være fra henholdsvis 2024 og 2017. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2. år. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det anbefales å få utført service på varmepumpene. Manglende service og alder kan medføre redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

## TG 3 Varmepumpe i kjellerstue

### Beskrivelse

Montert luft/luft varmepumpe i kjellerstue, varmepumpe påvist fra 2007. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Innedel på varmepumpe er defekt.

# Tilstandsrapport

Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år. Eier opplyser at varmepumpen er defekt eller med svært begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Utskiftning av luft/luft varmepumpe bør foretas basert på levetidsbetraktninger og tilstanden. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert eller manglende oppvarming, økt energiforbruk og risiko for ytterligere skader på anlegget. Kostnadsestimat for ny varmepumpe er medtatt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TC 3 Varmesentral

### Beskrivelse

Fyrkjele av type AMA, fremstår å være fra byggeåret (1972) montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Fyrkjele fremstår driftet med elektrisitet og oljefyring. Fyrkjele (kombikjele) fremstår med berederfunksjon for vannbåren varme tilknyttet radiatorer i opprinnelige del. Volumkapasitet for varmtvann er ukjent. Ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe tilknyttet fyrkjel/bereder.

Oljefyring er ikke avsluttet. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Eier opplyser at funksjonen og tilstanden på anlegget er ukjent og at varmeradiatorer tilknyttet anlegget ikke er tatt i bruk. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrkjele (kombikjel) fremstår fra 1972 (54 år). Ingen dokumentasjon på service av anlegget. Anlegget som helhet har ukjent funksjon og tilstand.

Fyrrom med krav til brannklassifiserte materialer ved overflater. Dør til fyrrom uten selvlukkerfunksjon. For øvrig er ikke det branntekniske vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres service på anlegget.
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.
- Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget.

Oljefyringsanlegget bør oppgraderes til biobrensel eller fjernes/saneres dersom det ikke lenger skal være i bruk, for å overholde gjeldende regelverk og unngå miljø- og brannrisiko.

Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget, inkludert bruk av brannklassifiserte materialer i fyrrommet og montering av selvlukkende dør, for å redusere risikoen for brannspredning.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service og brannsikring, samt gjennomføres kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson, da manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører økt risiko for funksjonssvikt, driftsstans og sikkerhetsbrudd. Kostnadsestimat for kontroll og utbedringer utført av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TC 2 Varmtannstank

### Beskrivelse

Vegghengt bereder av ukjent alder plassert på teknisk rom, rom uten sluk i gulv. Bereder med volum 80 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet veggstikk. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Bereder plassert i rom uten sluk.

Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling med sikkerhetsbryter for varmtvannsberederen, i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmegang og brann. Det anbefales å installere lekkasjevakt eller flytte berederen til et rom med sluk, for å unngå risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagkyndig.



## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert innedel til luft/vann-varmepumpe (sentralvarmeanlegg). Anlegget fremstår ikke ferdig tilkoblet, og utvendig del er fjernet. Ukjent funksjon og tilstand. Ingen vurderinger.



Det er montert innedel til luft/vann-varmepumpe (sentralvarmeanlegg). Anlegget fremstår ikke ferdig tilkoblet, og utvendig del er fjernet. Ukjent funksjon og tilstand. Ingen vurderinger.

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Varmefordeling i den opprinnelige delen fra 1972 med radiatorer og rørinstallasjoner fra byggeåret (54 år). Radiatorer med regulator. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om lekkasjer/frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 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

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 60A på inntakssikring. Inntakssikring i hovedsikringsskap plassert i trappeløp mellom kjeller og 1. etasje i opprinnelige del fra 1972. Sikringsskap med porselensikringer, to jordfeilautomater, en automatsikring, overspenningsvern og digital måler. Sikringsskap plassert i trapp. Merkede kurser og kursfortegnelse. I tillegg stigerskap i kjelleretasjen i tilbygg fra 1982 med porselensikringer, automatsikring og jordfeilautomat samt hovedbryter. Hovedsakelig åpent ledningsnett med ujordede kontakter. Elektrisk gulvarme ved bad/vaskerom i kjeller. Det er opplyst at det elektriske anlegget er kontrollert (EL-kontroll) den 11.03.2025 av Elsikkerhet Norge AS. Påvist avvik er utbedret, og tilsynssaken er avsluttet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

**Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.**

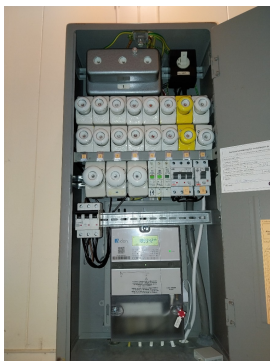
### Inntak og sikringsskap

3. 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 Samsvarserklæringer må fremlegges.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

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



Hovedsikringskap i trappeløp mellom kjeller og 1.etasje.



Stigerskap er plassert i kjeller, i entré/gang.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen fremstår bestående av brelvavsetninger med høy sandsortering.

## TG 2 Fukt sikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Byggegrupp som helhet fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ledes via nedløpsrør med fleksible rør tilkoblet utkast. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

#### Vurdering av avvik:

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

Byggegrupp som helhet fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved beforingen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende dreneringssystem og utvendig fuktsikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen i kjeller. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsmaterialer og dårligere innemiljø. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer ved den opprinnelige bygningsmassen samt tilbygget er oppført med Lecablokk, utvendig grunnmurer med puss/malebehandling over terreng. Ukjent vedr utførelse av U-blokkskifte mot murkroner. Støpte kjellergulv. Innvendig kjellervegger dels med påforinger og dels med pussede murflater. Ukjent vedr pussbehandling bak påforinger. Begrenset besiktigelse grunnet, påforinger, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedganger, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, mose/algevekster, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Oppsprekninger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Tildekkede eller utilgjengelige områder bør gjøres tilgjengelige for nærmere kontroll, da skjulte skader kan medføre økt risiko for alvorlige konstruksjonsskader over tid. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales.

## TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av betong ved utvendig kjellerinngang mot øst. Lav mur som anses uten behov for rekkeverksikring.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur med skjevheter, mose/algevekster. Eier har opplyst at det tidligere er utført tiltak for oppretting av muren.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av skjevheter og rens av mose/algevekster bør utføres for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av muren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til redusert stabilitet og levetid for muren.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrengtet skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod med gulvsluk. Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast eller soil. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedrørende vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedrørende vann/avløp for eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 54 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20-30 år, og renseevnen vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning.

Det gjøres oppmerksom på at kommuner holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 3 Oljetank

### Beskrivelse

Opplyst om nedgravet oljetank som fremstår å være tilknyttet fyrkjel (kombikjel). Ukjent volum på oljetank. Utvendig påfyllingsrør og lufterør samt nivåmåler i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Oljefyring er ikke avsluttet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Manglende dokumentasjon vedr tilstand oljetank og evt kontroller. Ukjent tilstand vedr oljefyringsanlegg og tilknyttet oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
- Oljetank må påregnes sanert.
- Andre tiltak:
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Fyringsanlegget med oljetank bør fjernes. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon for oljetankens tilstand evt siste kontroll må fremlegges. Kostnadsestimat for sanering av oljetank.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rørføringer i kjeller fremstår å være tilknyttet nedgravd/utvendig oljetank, herunder suge- og eventuell returledning til fyringsanlegg. Det er også installert nivåmåler for registrering av tankens innhold.

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

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

Anmerkninger tilknyttet HMS for tryggere bolighandel. Omfatter forhold som ikke er bemerket i rapporten for øvrig. Punktene er basert på visuelle observasjoner ved befaring og gir ingen uttømmende vurdering av alle HMS-forhold ved boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse 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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk ved overbygget terrasse mot syd er målt til 0,87 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).

Åpninger i rekkverk ved trapper og plattinger, både utvendig og innvendig, er målt over 10 cm.

Åpninger mellom trinn i innvendige trapper er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.

Utvendige kjellertrapper mangler rekkverk/håndløper i trappeløp.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

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

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres rekkverk med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger i henhold til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende håndløper i trappeløp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Rekkverk/håndløper i utvendig kjellerinnngang/trapper bør etableres for å ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.

Beboere bør være oppmerksomme på at eiendommen ligger i støysone og flomutsatt område, noe som kan medføre økt risiko for støypilager og skader ved flomhendelser. Forebyggende tiltak bør vurderes.

# Bygninger på eiendommen

## Driftsbygning



### Anvendelse

Driftsbygning/Verksted

### Byggeår

1940

### Kommentar

Opplyst via tidligere salgsoppgave at den opprinnelige bygningsmassen er oppført før 1940.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## Beskrivelse

Driftsbygning med opprinnelig byggeår opplyst til før 1940. Bygningen er tilbygget og oppgradert i 1984. Opplysningene er hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Grunnmurer/konstruksjoner i Leca og eldre murkonstruksjoner med innslag av støpt betong. Murkonstruksjoner er utvendig pusset og malt. Øvrige vegger er oppført i bindingsverk med stående kledningsbord og liggende kledning i gavlspisser. Ukjent vedr isolering av yttervegger. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og støpt betongdekke. Isolering er ukjent. Kryp Kjeller i tilbygget del mot nordøst, adkomst krypkjeller fra åpning i kjellermur. Dørporter til verksted. Verksted med avtrekksvifte. Vinduer med isolerglass. Tredører til innganger. Leddport med automatikk mot øst i 1. etasje. Bygningen inneholder en elementpipe, sotluke i teknisk rom. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Saltak tekket med bølgeblikkplater, samt monterte takrenner og nedløp. Åpent inngangsparti mot øst ved 1.etasje med rampe i metallkonstruksjon og tilhørende rekkverk.

I kjelleretasjen er det verksted/lager, samt inntilbygget carport mot vest. Teknisk rom med installasjoner som oljefyr med tilhørende oljetank, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder og sikringsskap med porselensikringer, automatsikringer og overspenningsvern. Det er opplyst at bygningen har egen digital strømmåler. Det er samtidig opplyst at bygningens vann- og avløpsløsning er frakoblet og ikke i bruk. Oljefyr må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning.

Innredet hybel ved 1.etasje mot syd inneholder to soverom, stue/oppholdsrom, kjøkken, bad og entré/gang. Overflater i hybel består av laminat på gulv, vegger med trepanel og malt strie, samt himling med himlingsplater. Bad i hybel er av ukjent alder, med fliser på gulv og vegger, samt felt over WC med trepanel. Himling med himlingsplater. Installasjoner består av servant på vegg, gulvmontert wc og dusjhjørne med forheng. Avtrekksvifte i himling. Kjøkken er av ukjent alder med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplate. Oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for hvitevarer. Ventilator over komfyrplass, med avkast ført over tak.

Øvrige deler av 1.etasje fremstår med pågående/uferdige arbeider og inneholder blant annet flislagt bad av ukjent alder, kjøkkeninnredninger, samt innredninger fra tidligere gatekjøkken, selskapslokaler, toaletter, dusjrom, boder og garderober.

Det må gjøres en potensiell kjøper oppmerksom på at det er ukjent funksjon og tilstand på bygningens tekniske installasjoner. Disse bør gjennomgås av fagkyndige, og det må påregnes kostnader til utbedringer og utskiftninger.

Det foreligger ingen informasjon tilknyttet endringer, oppgraderinger eller vedlikehold av bygningen. Det må påregnes betydelige kostnader til vedlikehold og oppgraderinger av bygningen og dens installasjoner.

Innredet hybel i 1.etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen.

Eier opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje i taket. Årsak og omfang er ukjent. Forholdet bør kontrolleres nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må påregnes dersom det avdekkes skader eller svakheter i konstruksjonen.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg/Modernisering	Det er opplyst via tidligere salgsoppgave at bygningen ble tilbygget og oppgradert i 1984. Tilbygget fremstår å være oppført mot nord.
------	-----------------------	--

## Garasje



### Anvendelse

Garasje og lager

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Enkel garasje.

Fundamentert på støpt betonggrunnmur. Spongulv lagt direkte mot terreng. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende i gavlspiss mot syd. Labank dører og hengslet tredør. Saltak tekket med bølgeblisplater, uten renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Uthus/bod



### Anvendelse

Boder og lagerrom.

### Byggeår

1983

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Enkelt uthus med bod/lagringsplass.

Punktfundamentert på konede betongpilarer. Spongulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Hengslet tredør. Saltak tekket med bølgeblis, uten renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Campinghytte



### Anvendelse

Overnatting

### Byggeår

1990

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Enkel campinghytte fra Maxbo. Tretrapp og platting med rekkverk foran inngangsparti.

Bygning oppført med 1,5" bordlaft. Punktfundamentert på Leca og konede betongpilarer. Tredør med glassfelt og to vinduer. Gulv med Laminat. Saltak tekket med metallplater, uten renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

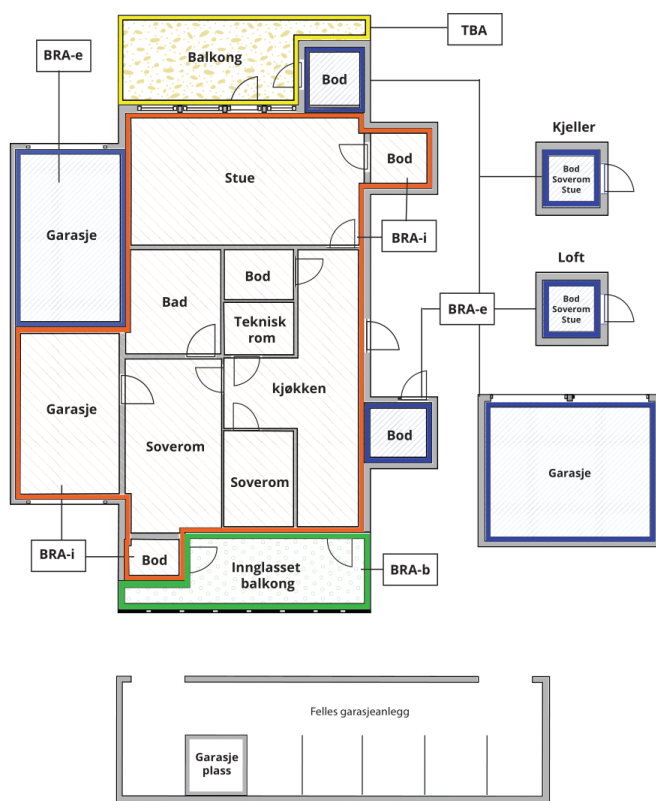
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	192			192	39		192
Kjeller vest	91			91		16	107
Kjeller øst/tilbygg	83			83			83
<b>SUM</b>	<b>366</b>				<b>39</b>	<b>16</b>	<b>382</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>366</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/spis tilbygg, stue vest, kjøkken, bad, bad tilbygg, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, entré/gang, toalettrom		
Kjeller vest	Trapperom/bod, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom		
Kjeller øst/tilbygg	Kjellerstue/bar, trapperom/entre, bad/vaskerom, badstue, bod, bod 2		

## Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til begge kjellere. Kjellere med innvendig og utvendig adkomst. Åpen forbindelse mellom opprinnelig bygningsmasse fra 1972 og tilbygget fra 1982 ved 1.etasje. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning i tilbygget mot øst. I tillegg stue i opprinnelige del mot vest. To bad beliggende i 1.etasje, samt kombinert bad/vaskerom i kjelleretasjen mot øst. Overbygget inngangsparti mot syd. Overbygget og dels overbygget terrasse mot syd og vest ved 1. etasje, med adkomst fra stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjeller mot vest har målt himlingshøyde på ca 2,37 m. Kjeller mot øst har målt himlingshøyde på ca 2,32 m. Kjeller som uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal) for kjellerstue som oppholdsrom. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal.

Bod under dels overbygget terrasse mot vest med utvendig adkomst via ståldør. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde (lavere enn 1,9 m). Gulvarealet er ca 16 m<sup>2</sup> og medtatt under oversikten for arealer ved lav himlingshøyde (ALH).

Overbygget inngangsparti med areal på ca 9 m<sup>2</sup>. Overbygget terrasse mot syd med areal på ca 12,5 m<sup>2</sup>. Dels overbygget terrasse mot vest med areal på ca 17,5 m<sup>2</sup>. Terrassearealer er medtatt som åpent areal (TBA) i arealoversikten. Arealer ved kjellerinnganger er målt til ca 4 m<sup>2</sup> mot nordøst og ca 3 m<sup>2</sup> mot nord. Arealene er ikke medtatt i arealoversikten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt tilbygg/moderniseringer. Opplyst om diverse innvendige og utvendige arbeider, hovedsakelig som egeninnsats. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

## Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		246		246			246
Kjeller		177		177		13	190
<b>SUM</b>		<b>423</b>				<b>13</b>	<b>436</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>423</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Innredet hybel, diverse bad, dujsrom og toalettrom, selskapslokaler, garderobe, vognskjul, diverse rom/boder	
Kjeller		Verksted, teknisk rom, bod/lager	

## Kommentar

Eksternt bruksareal for driftsbygningen. Deler av teknisk rom i kjeller uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m), gulv uten måleverdig areal med ca 13 m<sup>2</sup>.

Innredet hybel med egen inngang mot syd.

Inntilbygget carport i kjeller, målt ca 24 m<sup>2</sup>. Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Innredet hybel i 1. etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen.

Skillevegger og etasjeskillere mellom innredet hybel og den øvrige bygningsmasse med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje/bod.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Uthus/bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		2 boder	

### Kommentar

Eksternt bruksareal for uthus/bod

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Campinghytte

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Eksternt bruksareal for campinghytte.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Geir Lindberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	34	55		0	780 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Kaptein Dreyers veg 1362

### Hjemmelshaver

Lindberg Geir, Lindberg Lise Bredesen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	34	8		0	32126.7 m <sup>2</sup>	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kaptein Dreyers veg 1362

### Hjemmelshaver

Lindberg Geir, Lindberg Lise Bredesen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved kilen i Åsnes Finnskog i Åsnes kommune. Ca 13 km til Flisa sentrum. Område med spredt boligbebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.  
Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.  
Underlagt kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasser i tilknytning boligen. Parkeringsplasser foran driftsbygning er opparbeidet med asfalt. Øvrig areal med dyrket mark og skog. Eiendommen har en relativt flat tomt, men med skrånende terreng på nord- og vestsiden av driftsbygningen.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

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

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

Kartgrunnlag fra Åsnes kommune viser at naboens bygningsmassen er plassert inne på eiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Det tas forbehold om at det foreligger svært begrensede opplysninger knyttet til utførelsestidspunkter samt funksjon og tilstand ved tekniske anlegg i driftsbygningen. Innredet hybel i 1.etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Det gjøres også oppmerksom på at nåværende eier kjøpte eiendommen som et dødsbo, og at tilgjengelig eierinformasjon derfor er begrenset.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes og gjennomgås for heftelser og servitutter.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 32,91 daa for gnr./bnr. 34/8, 34/25 og 34/55. Dette er sammenfallende med opplysninger fra Åsnes kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 23,7 daa dyrket mark. Produktiv skog er angitt til 1,7 daa. Bebyggelse, veier, annet markslag etc angitt til 6,7 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026	Egenerklæring fra rekvirent datert 26.04.2026. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

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

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler. Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

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

Kartgrunnlag fra Åsnes kommune viser at naboens bygningsmassen er plassert inne på eiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Det tas forbehold om at det foreligger svært begrensede opplysninger knyttet til utførelsestidspunkter samt funksjon og tilstand ved tekniske anlegg i driftsbygningen. Innredet hybel i 1. etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Det gjøres også oppmerksom på at nåværende eier kjøpte eiendommen som et dødsbo, og at tilgjengelig eierinformasjon derfor er begrenset.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes og gjennomgås for heftelser og servitutter.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 32,91 daa for gnr./bnr. 34/8, 34/25 og 34/55. Dette er sammenfallende med opplysninger fra Åsnes kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 23,7 daa dyrket mark. Produktiv skog er angitt til 1,7 daa. Bebyggelse, veier, annet markslag etc angitt til 6,7 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.