

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Jernbanegata 7, 2850 LENA

 ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 183, bnr. 10

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 416 m² BRA-i: 347 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 20715-1332

Referansenummer: OU7756

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud

Vår ref:



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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Barnevennlig område, godt skjermet fra Lenagata. Sentralt og solrikt med flott utsikt mot Totenåsen. Ca 200 meter til Lenagata med alle fasiliteter som butikker, post, bank, apotek, offentlige kontorer, skoler og barnehage.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong og murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av treflis. Takteking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 347 m² over 2 etasjer med loft og kjeller.
Veranda mot sør og vest.
Balkong mot sør.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1922 og tilbygd i 1980.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1970,4 m² som er flat til skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Utvendig kledning er oppgradert i 1980.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Ytterdør i treverk. Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Veranda i 1. etasje med takoverbygg mot sør vest med adkomst fra stue. Deler er innglasset. Tresøyler med betongfundament.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Balkong i 2. etasje mot sør med adkomst fra soverom. Konstruksjoner over stuetak, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Takoverbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Tapet.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie. Fliser. Baderomsplater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Heltregulv. Fliser. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumper. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted. Åpen peis og gruve på kjøkken.

Selgers opplysning: Varme i gulv på bad i 2. etasje og i 1. etasje er det varme i gulv på bad + wc, samt entre.

Det er i tillegg en eldre sentralfyr/Innvendig oljetank med radiatorer, denne går på parafin. Denne er ikke i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulvet. Panel på vegger. Fliser på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom

Belegg på gulvet. Panelplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bad

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Stråleovn.

Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og himlingsplater.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig
hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft
blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom
aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk
eller naturlig oppdrift.

3 stk Luft-luft varmepumpe fra hhv 2015, 2021 og 2024 er plassert i
begge etasjer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert i kjeller.

Brannslukningsapparat - Røykvarsler -Alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert
pga. alder og synlige forhold.

Takvann ført ut på terreng. Takvann ført ned i grunnen.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur er dels innkledd med nytt lag med murstein innvendig,
begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur i sparesteinsbetong.
Murt grunnmur, utført med murte blokker.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	416 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	347 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

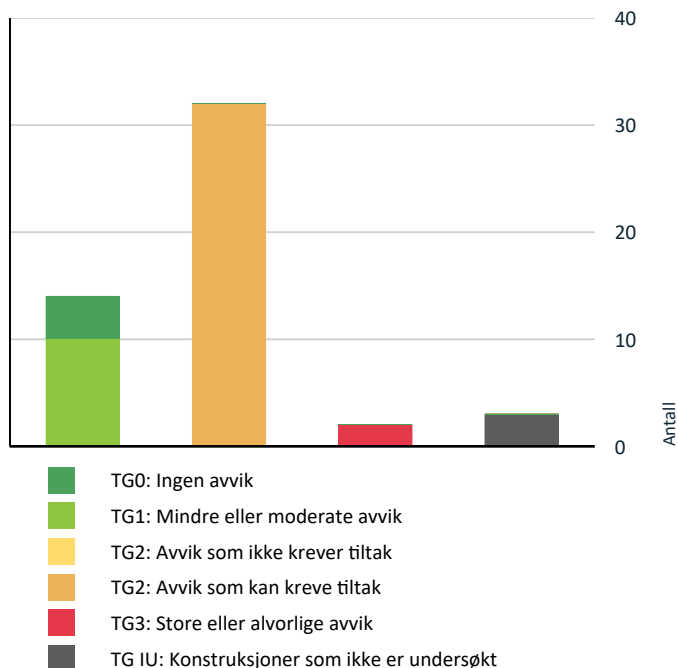
Garasje

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

Godkjenningsvedtak og ferdigattest er gitt 26.08.2025. Det
foreligger tegninger av garasje som ble godkjent revet i 2012
ihht Østre Toten kommune.

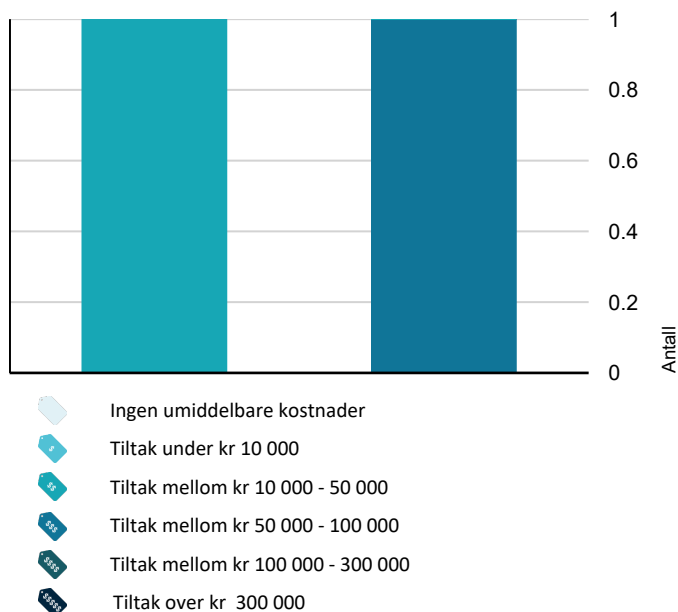
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Undertak av treflis [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

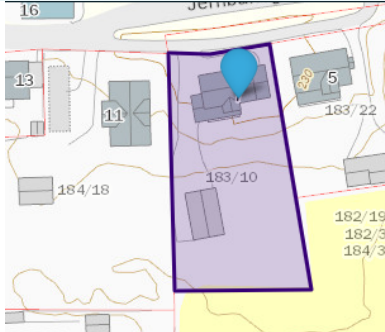
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser
situasjonskart av eiendommen på
befaringen

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

Vedlikehold
Bygningen er 103 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.
Besiktiget fra bakkenivå. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
- Eldre skadet undertak, risiko for kondens.
- Undertak er utett ved gjennomføring, dette er et avvik som bør utbedres.
- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.
- Eldre tekking er brukt som undertak.
- Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer bør gjøres for undertaket. Manglende/utett undertak gir økt risiko for vannlekkasjer med påfølgende skader i konstruksjonene.
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge omfang. Nærmere undersøkelser og utbedringer anbefales.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.
- Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekingen.



Vinds kier er værslitt.



Mose på tak anbefales fjernet.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vinds kier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Deler av takrenner og beslag er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Råteskadet treverk i vinds ki er registrert.
- Vinds kier bærer preg av elde og slitasje.
- Flassing på takrenner/beslag.
- Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
- Det mangler snøfanger på deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

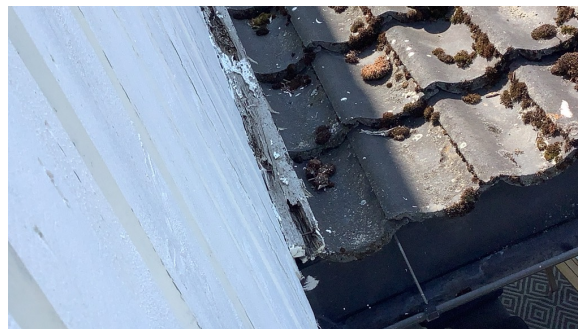
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vinds kiene/vannbrett mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfanger monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfanger monteres.

Tilstandsrapport



Bulk på takrenne.



Råte i tre-vannbrett i overgang vegg tak.



Nedløp er delvis gjengrodd og vanskelig å inspisere.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Utvendig kledning er oppgradert i 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Delvis horisontale og skrå sprekker ble registrert.
- Råteskader på deler av kledning.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Beplantning inntil yttervegg.
- Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan være asbestholdige. (Det er satt opp eternittplater mot mur enkelte plasser)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. • Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Delvis horisontale og skrå sprekker kan være et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling.
- Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.
- Overflatebehandling av endaved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.

Tilstandsrapport



Sprekker i puss på grunnmur.



Småsprekker og råte enkelte plasser på kledning.



Kledningsbord er ikke kappet i lik høyde. Eternittplate mot del av mur som forvitret.



Manglende musesikring bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tak over veranda og tilbygg er lukket og dermed ikke innsisert. Anbefaler videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Undertaket er misfarget som følge av kondens. Denne type eldre undertak er ikke tett og det vil under varierende temperaturer skape drypp av kondens fra undersiden av takstein inn på loftet.
- Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.
- Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Spor etter mus er registrert, ukjent omfang.
- Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Deler er etterisolert, deler er flis fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Eldre flistak er gjenbrukt som undertak. Dette er ikke tett.



Åpning i undertaket etter tidligere lufting av avløp.



Rennemerker på pipe under feieluke



Fuktmerker rundt gjennomføring.

TG 3 Undertak av treflis

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undertak av treflis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i undertak.

Eldre undertak er gjenbrukt ved skifte av taktekke. Dette er ikke tett. Råte og soppdannelse på flistak. Dette grunnes utett undertak over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede deler av konstruksjonen må skiftes ut. Skaden må utbedres.

Opplyser at for å bytte undertak må stein og sløyfer/ leker fjernes.

Undertak over veranda og tak for tilbygg er lukket, dette er ikke inspisert, anbefaler videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er råte og fuktskader i eldre undertak

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Punktert isolerglass er opplyst om. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Det er ikke behov for straktiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer.

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.



Takvinduer på loftet er ikke tett mot undertak. Det er risiko for vanninntregning.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk.

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vrider/lås. Ytterdør / Balkongdør går tregt mot karm. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje med takoverbygg mot sør vest med adkomst fra stue. Deler er innglasset. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Balkong i 2. etasje mot sør med adkomst fra soverom. Konstruksjoner over stuetak, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere på begge etasjer. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales. Svortesopp og begynnende råteskader er registrert. Skjevheter er registrert. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Takoverbygget veranda mot syd og vest.



Takoverbygget veranda mot syd og vest.



Konstruksjonene har vedlikeholdsbehov.



Balkong ut fra soverom i 2. etasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Tapet.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie. Fliser. Baderomsplater.

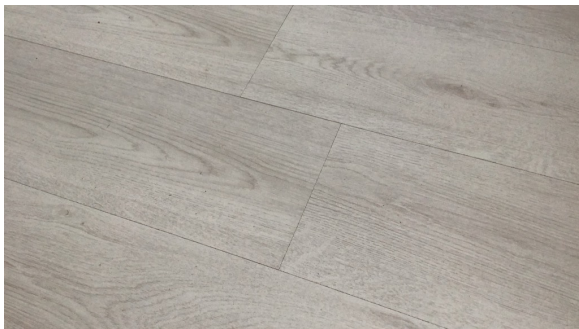
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Heltregulv. Fliser. Betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflate har skader.
- Stedvis knirk i gulv. Slitt tregulv på enkelte rom.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting og møbler er påregnelig på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Laminaten er ikke lagt ihht leggesanvisningen.



Laminat har svulmet etter fuktpåkjenning på kjøkken.



Laminat er ikke lagt under lister og gerikter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken 1. etasje. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2. etasje. Overflateavvik er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Større overflate-avvik kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
 - Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
 - Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
- Bjelkelag over blindkjelleren/støpt konstruksjon. (gjelde halve tilbygget mot øst og utbygget stue mot sør) Dette er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

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.

Tilstandsrapport

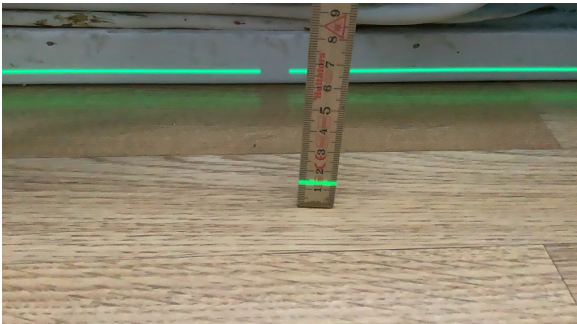
- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.



Det er høydeforskjell på gulv i hall.



Det er 19 mm høydeforskjell på gulvet i kjøkken.



Det er målt høydeforskjell på 25 mm på soverom mot vest i 2. etasje.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis.

Feiertilsyn utført 2025. Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på pipe/ sotluke. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for straktiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Tilstandsrapport



Gruve/Peis på kjøkken.



Vedovn på stue.



Peis i stue.

TG 3 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjeller. Det mangler håndløper på vegg til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

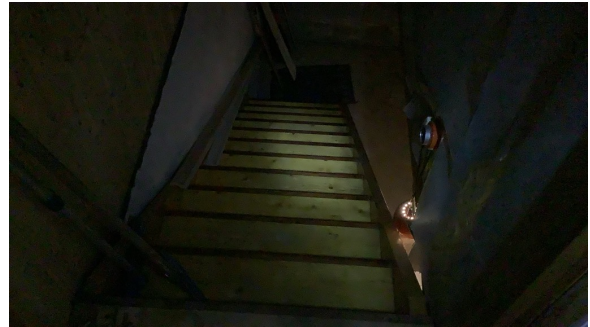
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje har større åpninger enn dagens krav.



Trapp til kjeller mangler håndløper og rekkverk. Dette gir denne trappen tilstandsgrad 3.

TG1 Innvendige dører

Formpressede innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Enkelte dører trenger justeringer.



TG2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumper. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted. Åpen peis og gruve på kjøkken.

Selgers opplysning: Varme i gulv på bad i 2. etasje og i 1. etasje er det varme i gulv på bad + wc, samt entre.

Det er i tillegg en eldre sentralfyr/Innvendig oljetank med radiatorer, denne går på parafin. Denne er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer er fortsatt i flere rom i huset. Rør til varmt vann i kjeller kan inneholde Asbest i isolasjonen rundt rør og i selve sentralfyr-enheten.

En eldre ved/koks ovn i stue er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Asbestholdig materiale bør håndteres av spesialfirma. Asbestholdig materiale må behandles på forsiktig måte for å unngå spredning av asbestfiber. Det må påregnes ekstra kostnader dersom plater skal fjernes. Innånding av asbestholdig støv kan gi helseskade.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulvet. Panel på vegger. Fliser på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

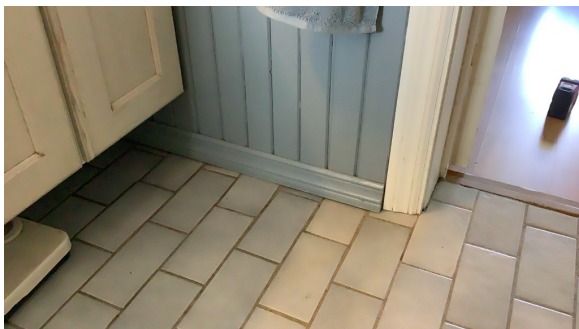
Panel på vegger. Fliser på gulv. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør og vindu i våtsone. • Ikke fuktsikker overflate i våtsone.
- Våtrommet er mindre enn 4 m², det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone. • Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Det er registrert hull i flis/våtsone etter tidligere innfesting.

Konsekvens/tiltak

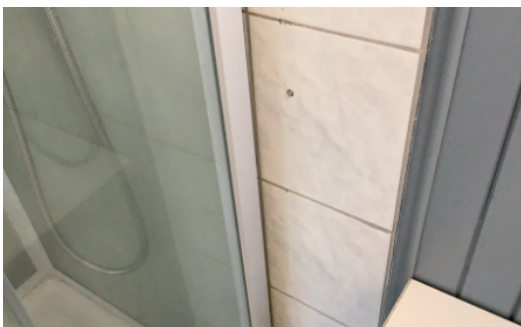
- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen. • Materialet i våtsone er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Uegnet overflate i våtsone.



Dør i våtsone.



Hull i flis. Uegnet materiale på vegg i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til kabinett mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

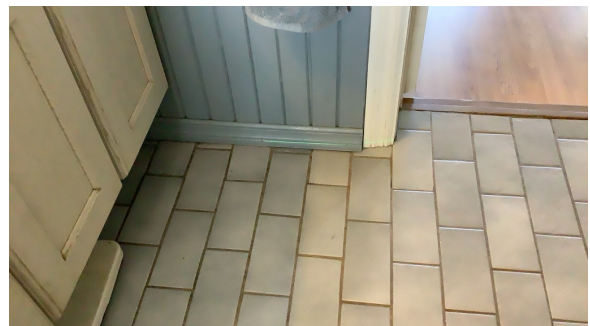
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.
- Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger.

Konsekvens/tiltak

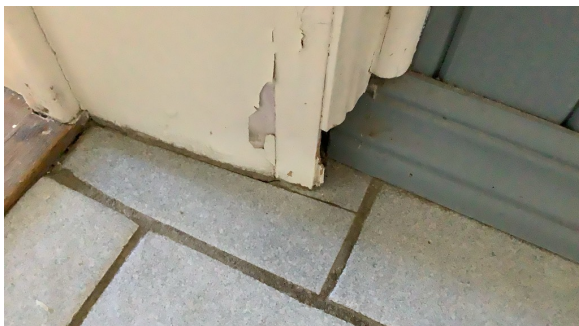
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. "
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Fall er målt kun utenfor kabinett da dette var fastlimt til gulvet.



Det er ikke synlig oppbrett av membran mot vegg eller mot terskel. Rommet har 3 dører.



Sprekk i flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke tilgang til sluket. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
 - Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
 - Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.
- Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Det er ikke tilkomst til sluk. Anbefaler videre undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

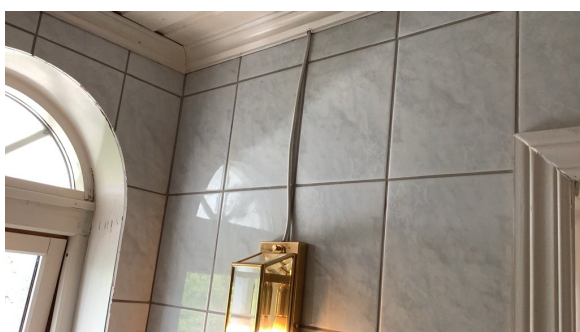
Det er bruksmerker på innredning.

Elektrisk tilkobling av lamper har manglende feste av ledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

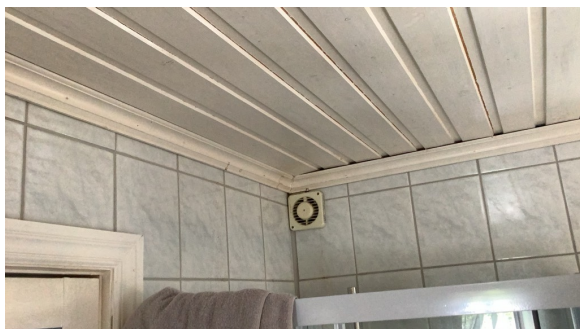
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på avtrekksvifte. (Ulyd)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekksvifte må skiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i naborom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Belegg på gulvet. Panelplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater på vegger. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke/huntonit) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
 - Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre tettesjikt på gulv.
- Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kanalføring og ventildeksel må etableres. Anbefaler elektrisk vifte i våtrommet.



Ventildeksel og kanalføring mangler.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort

Tilstandsrapport

er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



1.ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
- Det er registrert skade på overflate. Veggplater er løse.
- Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.

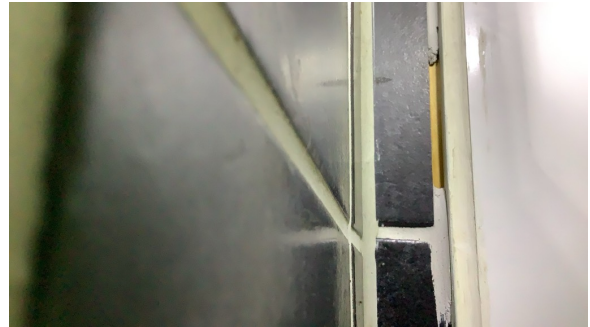
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.
 - Overflaten i våtsonen er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning.
- Dette kan føre til fuktskader i på overflate og i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Tilstandsrapport



Plater er løsnet fra vegg.



Manglende fuge mellom sokkelflis og veggplater



Utett gjennomføring i vegg.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er motfall til sluk.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er ufagmessig utførelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Tilstandsrapport



Det er 20 mm motfall frem til kabinett.



Slukområdet har noe lokalt fall mot sluk.



Det er ikke oppkant av membran mot terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Ikke tilgang til sluk, da det står kabinett over. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
 - Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
 - Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
 - Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre tettesjikt på gulv.
 - Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.
- Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader og lekkasje. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

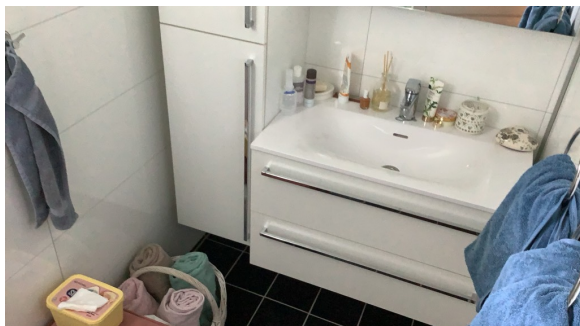
- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for strakstiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.
 - Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i toalettrom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Anbefaler montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Skader i laminatgulv etter vann fra kjøleskap. Området var tørt på befaringen.



Netting og fugemasse i benk (vanligvis brukt for å tette mot mus)



Bruksmerker.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

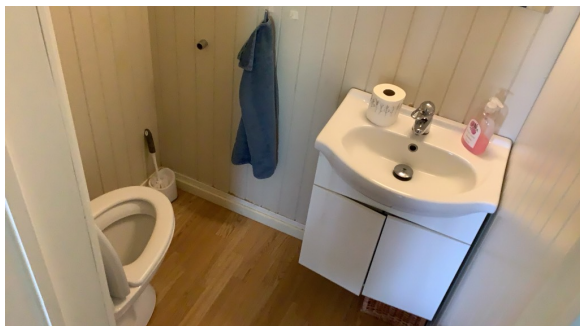
Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Vegger og gulv er skadet etter fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk. Overflater krever utskifting/vedlikehold.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Stråleovn.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft under dør anbefales etablert sammen med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Innvendige vannrør av varierende alder.

Besiktiget i skap og i kjeller.

Vurdering av avvik:

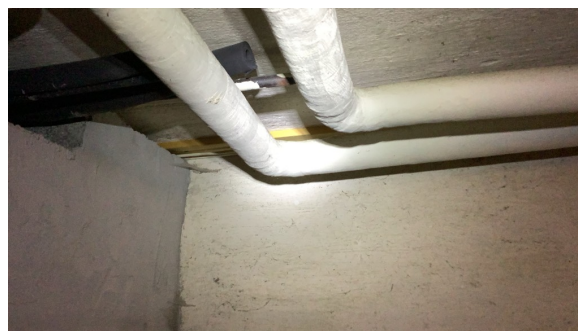
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Kobberrør



Anbefaler å sjekke om det er asbest i isolasjonen rundt varmerør, hvis man tenker å fjerne/demontere fyrkjel/radiatorer.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

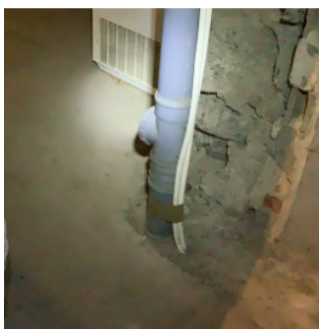
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, bør føres over tak. Det er ingen synlige tegn til at det er montert tilfredsstillende sekundærlufting (vakuumentil) som høyeste punkt.

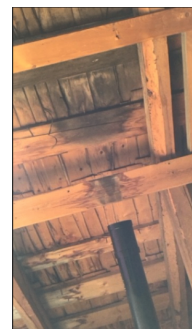
På loft avslutter åpent avløpsrør, dette skaper kondensskader på undertak. Synlig på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Lufting bør føres over tak eller montere tilfredsstillende sekundærlufting (vakuumentil) for å unngå vakuum i rørsystemet. Dette vil sikre riktig funksjon og forhindre vond lukt.



Stakemuligheter på avløpsrør.



Lufting av kloakk stopper på loft. Dette bør føres over tak. Det er kondensskader i undertak pga dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 1 Varmesentral

3 stk Luft-luft varmepumpe fra hhv 2015, 2021 og 2024 er plassert i begge etasjer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller forholdet/ avviket med elektriker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.



TG IU Andre installasjoner

Sentralfyr. Oljetank innvendig og radiatorer. Dette er et eldre anlegg som ikke er i bruk og er ikke tilstandsvurdert. Kostnader til fjerning/endring må påregnes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1922 Det er kun sikringer i skap som er utskiftet. Ukjent alder på installasjon og ledningsnett.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.

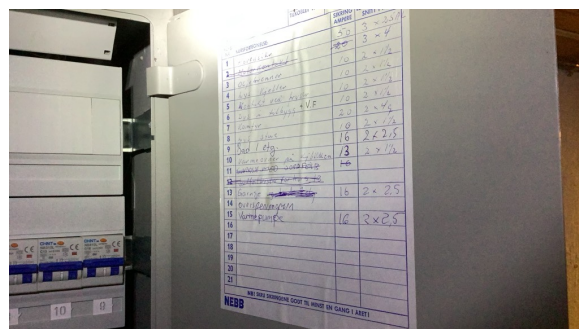
Generell kommentar

Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Brannslukningsapparat - Røykvarsler -Alarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Takvann ført ut på terreng. Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Det er registrert symptomer på fukt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.

Det er ikke behov for straktiltak, men tiltak for re-drenering kan ikke utelukkes. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er dels innkledd med nytt lag med murstein innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Grunnmur i sparesteinsbetong. Murt grunnmur, utført med murte blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Løs puss. Påvist fuktskjolder. Fuktdiksjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger. Konsekvens av kappilæropptrekk iu vegger kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.



Påført trevegg i kjeller har råteskader etter fuktpåkjenning. Det anbefales å fjerne alt av treverk som står mot mur vegg og gulv.



Bilde mot grunnmur under terrasse mot syd. Det anbefales å fjerne organisk materiale som ligger på bakken. kjellervindu er sprukket.



Det er synlig fuktgjennomslag på kjellervegg.



Det er registrert sprekker i mur.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG IU Oljetank

Oljetank i stål innvendig i kjeller. Anbefaler sanering av godkjent firma.

Tilstandsgraden av tanken er ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med bod.

Byggeår

1916

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Opplyst av eier: Garasjen er bygget ny 2016 etter brann.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av plater. Takteking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre. Leddport med motorstyring. Innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

347 m²/347 m²

Enebolig: 6 Bod, Gang, 2 Stuer, 2 Bad, 2 Toalettrom, 4 Soverom, Vaskerom, Vindfang, Hall, Trapperom, Kjøkken, Spisestue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befarings tidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bekkelaget 20 ,2850 LENA 122 m² 1925 4 sov	03-09-2023	2 600 000	2 600 000		2 600 000	21 311
2 Skolegata 17 ,2850 LENA 198 m² 1956 4 sov	15-09-2021	3 300 000	3 500 000		3 500 000	17 677
3 Skolegata 16 ,2850 LENA 152 m² 1923 3 sov	28-09-2023	2 750 000	2 400 000		2 400 000	15 789
4 Rådhusalleen 10 ,2850 LENA 227 m² 1939 8 sov	28-10-2021	2 850 000	3 250 000		3 250 000	14 317
5 Hagegata 14 ,2850 LENA 328 m² 1968 6 sov	27-09-2024	3 390 000	3 300 000		3 300 000	10 061

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	6 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	27 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	25 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 180 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

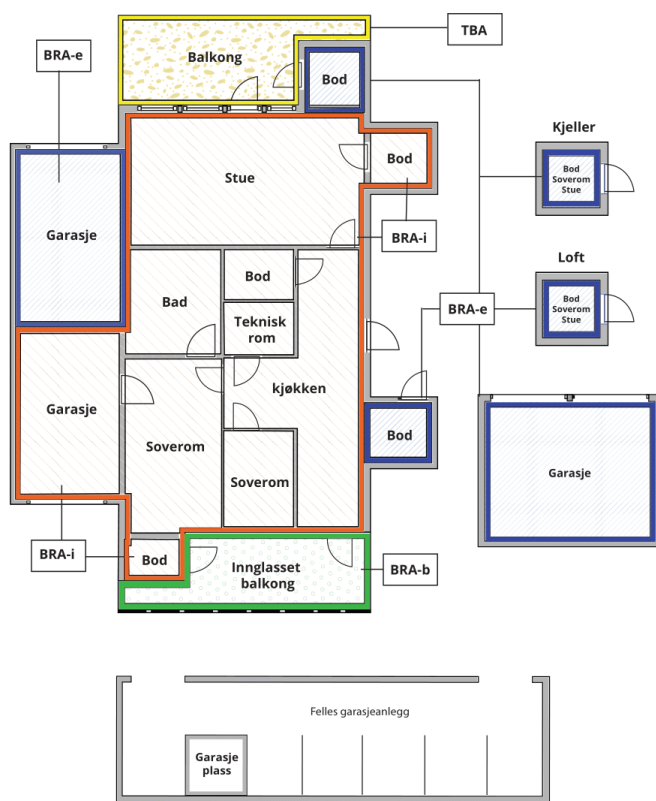
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	47			47	
2. Etasje	96			96	7
1. Etasje	124			124	45
Kjeller	80			80	
SUM	347				52
SUM BRA	347				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, Bod 2		
2. Etasje	Gang, Stue, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, Hall, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 237 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 258 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 240 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 191 cm.

Deler av kjeller og loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Balkong i 2. etasje mot syd på 7 m². Veranda i 1. etasje mot sør og vest på 45 m²

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		69		69	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjenningsvedtak og ferdigattest er gitt 26.08.2025. Det foreligger tegninger av garasje som ble godkjent revet i 2012 ihht Østre Toten kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	129
Garasje	0	69

Kommentar

Enebolig

I areal S-ROM inngår hele loftet. Kjelleren, og kjellergang i 1. etasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Eva Tordis Holm Mikkelsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	183	10		0	1970.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernbanegata 7

Hjemmelshaver

Mikkelsen Eva Tordis Holm, Holm Per Einar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.
Området er ikke regulert.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 116 667	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	10.06.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	26.08.2025	Østre Toten kommune. Gjelder garasje.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	06.04.1980	Tegning av tilbygget inngang og bad. Det foreligger også tegninger av garasje tegnet av T. Sundhaugen. Disse er ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	11.06.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	01.10.2024	Østre Toten kommune	Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	11.06.2025	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematurl.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	27.08.2025	
3	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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 rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) 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.

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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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.

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Forutsetninger

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.