



Tilstandsrapport

 Enebolig med hybeldel

 P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 29, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 458 m² BRA-i: 396 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 01.08.2024

Oppdragsnr.: 14566-1673

Referansenummer: FX1278

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig.

Generelt:

Boligen er oppført i ca.1956. Tilbygget mot nord med hybler i 1998.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på gulvflater, overflater og installasjoner.

Div. oppgraderinger er utført på 1980 og 1990 tallet.

IKEA kjøkkeninnredning fra ca.2013.

Det må utføres vedlikehold og utskiftninger av eldre komponenter.

Enkelte av komponentene er opp mot normal levetid, begrenset normal restlevetid.

Leilighet med inntilbygget garasje:

Generelt:

Eldre laftet bolig fra 1980/1990 tallet.

Laftet tømmer med ukjent alder.

Ombygget og modernisert i ca.2013.

Enebolig med hybeldel - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med pappshingel. Taktekking antatt fra 1998.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Antatt ny taktekking på eldste del samtidig med etablering av taktekking på tilbygget.

Det er utført reparasjon av taktekking i overgang eldre del/innglasset veranda.

Tidligere vannlekkasje.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Takrenner og nedløp i kobber.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Piper med fotbeslag og topplate.

Eldre del:

Enkelte yttervegger av laftet tømmer. Innvendig og utvendig utforet og isolert med mineralull.

Del med kjøkken:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013

Eldre del:

Takkonstruksjon over stue i 1.etasje:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling antatt isolert med mineralull eller flis.

Lufting i gavlvegg.

Takkonstruksjon over 2.etasje i eldre del:

Tretakkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke, loft ikke besiktiget.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Takkonstruksjon er besiktiget fra åpning til

raftekott i 2.etasje (eldre del).

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

Overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over innglasset veranda.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takplater av plast.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2007, 2020, 2022 og 2023.

Vindu av glassbyggerstein.

Koblet glassrammer 1+1 glass i kjeller.

Eldre del:

1.etasje.

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Tofløyet terrassedør med blyglass. Adkomst til innglasset veranda.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass 1986. Adkomst til balkong.

Tilbygget del:

Malt ytterdør.

Malt panelt ytterdør.

Innglasset veranda:

Støpt plate.

Gulvflater med steinheller.

Skyvbare glassfelt. Overflater med malt panel og steinmur.

Himling med malt panel.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takplast.

Vindu med blyglass.

Lys og strøm.

Adkomst ifra 2.etasje til åpen balkong.

Antatt bygget på 1990 tallet.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Forankret med stolper i yttervegg.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 3 m².

Adkomst til terrasse ifra innglasset veranda.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Terrasseplattning.

Terrasse ved inngang til innglasset veranda.

Gulvflater med steinheller.

Utført med rekkverk av treverk og stablet

Beskrivelse av eiendommen

steinmur.
Murt peis av naturstein.

Eldre del
Støpt trapp ved inngang belagt med skiferstein.
Tilbygget del:
Strekkmetall trapp ved inngang. Malt rekkverk av treverk.
Strekkmetall trapp ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv, teppe og lakkert tregulv.
Overflater med malt panel, malt tapet, malt murpuss, malt strietapet, malt strie, malte MDF veggplater og panel.
Malt div. overflater i ca. 2013.
Himlinger med panel, stubblofthimling, malte gipsplater, malte plater og malt panel.

Støpt gulv i kjeller.
Eldre del:
Etasjeskille over kjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull og flis.
Etasjeskille over 1. etasje:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.
Tilbygget del:
Etasjeskille over kjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Etasjeskille over 1. etasje:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Eldre del:
Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.
Åpen peis i stue.
Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.
Peis med peisinnsett på kjøkken.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Brannmur forblendet med skiferstein.

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

Eldre del:
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for

fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Del med krypkjeller i eldre del:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Innvendige trapper.

Eldre del:
Malt tretrapp til kjeller.
Lakkert tretrapp til 2. etasje. Utført med malt rekkverk.
Tilbygget del:
Lakkert tretrapp til kjeller.
Lakkert tretrapp til 2. etasje. Montert håndløper på en side.

Heltre innerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller (hybeldel).
Bad fra tilbygget år.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser, malt panel og malt murpuss.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, skyllekar, ettgreps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Eldre vaskerom i kjeller.
Gulvflater med fliser.
Kjellervegger av sparesteinsbetong.
Himling med panel.
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ikke ventilert.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Bad fra tilbygget år i 1. etasje (hybeldel).
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malt panel. Del med fliser i dusjnise.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad med vegghengt dusj, dusjnise, servant og

Beskrivelse av eiendommen

ettgreps blandebatteri.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad fra tilbygget år i 1.etasje.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser og malt panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Sluk under dusjkabinett er ikke besikttet.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og skuffer.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad fra tilbygget år i 1.etasje.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser og malt panel.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besikttet.
Ikke etablert sluk i gulv. Direkte avløp ifra boblebad.
Bad med servant, veggmontert toalett, boblebad, baderomsinnredning og togreps blandebatteri.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator.

Innredning fra ca.2013.
Kjøkkeninnredning med speil fronter, over og underskap, del med glassdører, skuffer, laminert benkeplate, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i tilbygget del (hybeldel):
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med servant og toalett.
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Badstue i 1.etasje
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Lufteluker i vegg.
Montert el.badstuovn.

Toalettrom i tilbygget del:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med håndvask, toalett og ettgreps blandebatteri.
Ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Eldre del:
Boligen varmes opp med vedfyring og luft-luft
varmepumpe.
Enkelte panelovner.
Varmekabler på bad.
Tilbygget del:
Varmes opp med elvarme.
Varmekabler på bad i 1.etasje.
Stråleovn på WC.

Oljefyr i kjeller. Ikke i bruk.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Fast
tilkoblet.
Eldre varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller,
200 liter.

Sentralstøvsuger.

Eldre del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.
Tilbygget del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
vindfang.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

Eldre brannslukningsapparat.
Mangler røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Del med krypkjeller:
Byggegrøp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takvann ført til terreng.
Tilbygget del:
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da
den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Påvist del med grunnmursplast over terreng.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da
den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

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

Eldre del:
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.
Del med blindkjeller i eldre del:
Krypkjeller med støpt ringmur. Antatt av
sparesteinsbetong.
Fundamentert på støpt pilar.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Innvendig påforet og kledd.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe
fall fra grunnmur.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Nedgravd oljetank på tomten.
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt
kommunen for nærmere redegjørelse og
forskrifter.

Leilighet med inntilbygget garasje

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Takflatene er tekket med pappshingel og torv.
Ny takteking ble lagt i ca.1995.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Yttervegger av laftet tømmer.
Utvendig og innvendig påforet. Antatt
tilleggsisolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist
overflatebehandlet i ca.2014.

Saltakkonstruksjon.
Åstak.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Trevindu med koblet glass i 2.etasje.

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.
Areal på ca. 20 m² ved inngang.

Inntilbygget garasje:
Yttervegger av laftet tømmer. Gavlvegg kledd
med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv
og takpapp.
Montert to vippeporter.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.
Gulv belagt med belegningsstein.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Bodrom er ikke besiktiget. Dør var låst ved
befaring. Ikke oppmålt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malt panel og malte MDF-
veggplater.
Himlinger med malt panel.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Gulvkonstruksjon med tømmeråser og tregulv.
Normalt med skjevheter i denne type
konstruksjon.

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

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Innrinn belagt
med laminatgulv.
Laminert innerdør.

Inntilbygget garasje:
Støpt plate på mark.
Overflater med malte plater.
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.
Montert to vippeporter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje
Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med
overflater og installasjoner fra ca.2013.
Utført av: ukjent.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på
fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble
det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing
direkte på vegger og gulv kan redusere
overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett,
baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri,
glassdører, vegghengt dusj og opplegg for
vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevveg mot
våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke
registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hentet ifra tidligere takst: IKEA innredning fra ca.2014.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og speil fronter.

Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på vegg i bod under trapp.

Fordelerstokk montert på vegg under trapp.

Vannledninger av rør i rør.

Sluk i gulv.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventil.

Varme i gulv i stue og badromsgulv.

Varmtvannsbereder plassert under trapp, 116 liter fra 2015. Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Nyere brannslukningsapparat.

Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybeldel

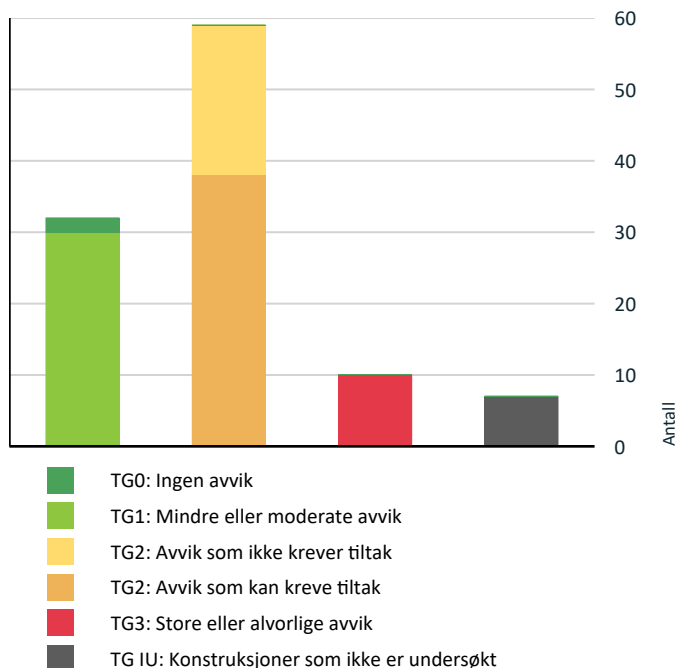
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Gjennomgått byggemeldte tegninger for tilbygget del med hybler.

Leilighet med inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

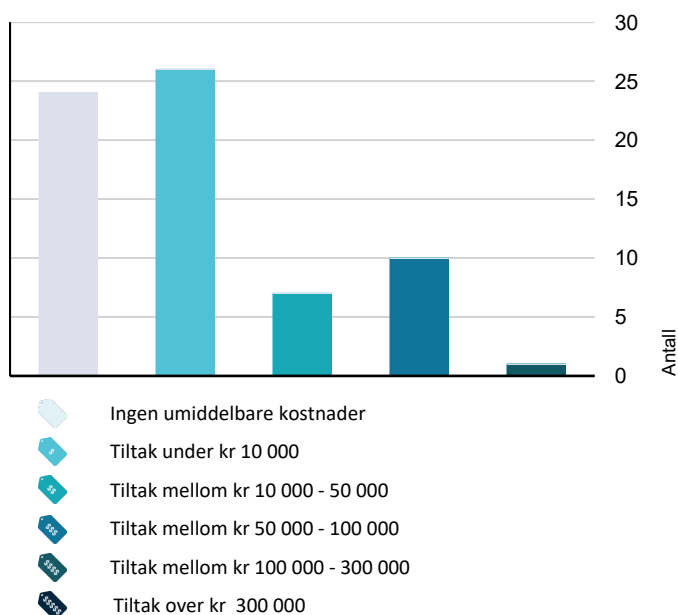
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boliger med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligene er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder enebolig med hybeldel og leilighet med inntilbygget garasje.

Ett soverom i kjeller (hybeldel) og ett soverom i 1.etasje (hybeldel) er ikke besiktiget, innerdører var låst ved befaring. Ett bodrom i garasjedel er ikke besiktiget eller oppmålt. Låp

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybeldel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller under hybeldel > Kjøkken/kjellerstue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

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

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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

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

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

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** [Gå til side](#)


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


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


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

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


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

 **Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [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 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Kjeller under hybeldel > Kjøkken/kjellerstue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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


 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Drenering - 3** [Gå til side](#)

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

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)


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

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

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

 **Innvendig > Pipe og ildsted - 2** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

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

Leilighet med inntilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Entré/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELDEL



Byggeår

1940

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Med hybler mot nord. Kilde: Eiendomsverdi.no
	Tilbygg	Tilbygg mot øst. Antatt tilbygget på 1980 tallet med kjøkken og overbygget inngangsparti. Kilde: tidligere takst.
	Tilbygg	Tilbygg med innglasset veranda. Antatt tilbygget på 1990 tallet. Kilde: tidligere takst.
1998	Tilbygg	Med sovealkove i 2.etasje. Kilde: Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er teknet med pappshingel. Takteking antatt fra 1998.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Antatt ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på tilbygget.

Det er utført reparasjon av takteking i overgang eldre del/innglasset veranda.

Tidligere vannlekkasje.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Takrenner og nedløp i kobber.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Piper med fotbeslag og toppplate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Enkelte yttervegger av laftet tømmer. Innvendig og utvendig utforet og isolert med mineralull.

Del med kjøkken:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

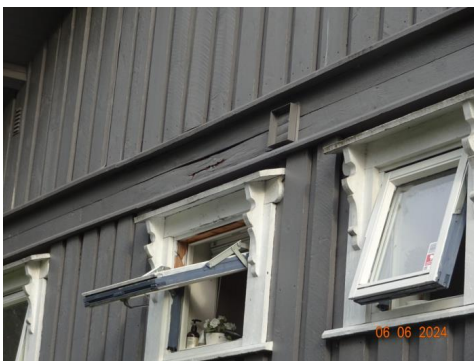
Noe svertesopp på utvendig panel.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:

Takkonstruksjon over stue i 1.etasje:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling antatt isolert med mineralull eller flis.

Lufting i gavlvegg.

Takkonstruksjon over 2.etasje i eldre del:

Tretakkonstruksjon.

Ikke montert lofts Luke, loft ikke besiktiget.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Takkonstruksjon er besiktiget fra åpning til raftekott i 2.etasje (eldre del).

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

Overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over innglasset veranda.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplater av plast.

Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon over 2.etasje i eldre del:

Observert svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av manglende lufting i skråtak.

Mineralull ligger helt ut til raftet, dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting.

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner.

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2007, 2020, 2022 og 2023.

Vindu av glassbyggerstein.

Koblet glassrammer 1+1 glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Eldre del:

1. etasje.
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med blyglass. Adkomst til innglasset veranda.

2. etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass 1986. Adkomst til balkong.

Tilbygget del:
Malt ytterdør.
Malt panelt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Mangler vrider til ytterdør til innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda:
Støpt plate.
Gulvflater med steinheller.
Skyvbare glassfelt. Overflater med malt panel og steinmur.
Himling med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplast.
Vindu med blyglass.
Lys og strøm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst ifra 2. etasje til åpen balkong.
Antatt bygget på 1990 tallet.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Forankret med stolper i yttervegg.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 3 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 90 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til terrasse ifra innglasset veranda.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Terrasseplattning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Påvist råteskader/brennmerker i terrasseplattning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse ved inngang til innglasset veranda.
Gulvflater med steinheller.
Utført med rekkverk av treverk og stablet steinmur.
Murt peis av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Mosegroing på stablet steinmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Eldre del
Støpt trapp ved inngang belagt med skiferstein.
Tilbygget del:
Strekkmetall trapp ved inngang. Malt rekkverk av treverk.
Strekkmetall trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Utvendig trapp er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv, teppe og lakkert tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hakk i gulv på soverom i kjeller (hybeldel).

Sprekk og bom i flere fliser i vindfang (hybeldel).

Glipper i laminatgulv på soverom i 2.etasje (hybeldel).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malt tapet, malt murpuss, malt strietapet, malt strie, malte MDF veggplater og panel.

Malt div.overflater i ca.2013.

Himlinger med panel, stubblofthimling, malte gipsplater, malte plater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Etasjeskille over kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull og flis.

Etasjeskille over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Etasjeskille over kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Etasjeskille over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre del:

Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.

Åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.

Peis med peisinnstans på kjøkken.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Brannmur forblendet med skiferstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

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

Eldre del:

Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

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

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

Det vil alltid være noe fuktighet i konstruksjoner under terreng på denne type hus fra 1940 tallet.

Påvist fuktopptrekk ved overgang gulv og vegger.

Observert avskaling i puss/malingsavflassing i kjelleryttervegg.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Kryp Kjeller

Del med krypkjeller i eldre del:

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.

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

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperr på bakken bør etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper.

Eldre del:

Malt tretrapp til kjeller.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Tilbygget del:

Lakkert tretrapp til kjeller.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader i flere innerdører.

Knusk vinduglass i innerdør i stue.

Ødelagt vrider til ett soverom i hybelde.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra tilbygget år.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser, malt panel og malt murpuss.

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

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

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

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

Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjdører hindrer direkte vannsprut.

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

Påvist sprekke i flis.

Mangler del med flis ved ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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.
- Det er påvist andre avvik:

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

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, skyllekar, ettgreps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i klosett.

Konsekvens/tiltak

- Klosettet må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller.

Gulvflater med fliser.

Kjellervegger av sparesteinsbetong.

Himling med panel.

Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra tilbygget år i 1.etasje (hybelde).

Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel. Del med fliser i dusjnise.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.

Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

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

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

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

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

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

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Del med manglende fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med vegghengt dusj, dusjnisje, servant og ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra tilbygget år i 1. etasje.

Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt panel.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med malt panel: Ikke fuktsikre overflater.

Innerdør i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.
Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk ikke besiktiget. Sluk og avløp under dusjkabinett ikke tilgjengelig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og skuffer.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD 3

Generell

Bad fra tilbygget år i 1.etasje.
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD 3

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt panel.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuksøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuksøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD 3

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Lagregods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 3

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke etablert sluk i gulv. Direkte avløp ifra boblebad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, boblebad, baderomsinnredning og togreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 3

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 3

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER UNDER HYBELDEL > KJØKKEN/KJELLERSTUE

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere hakk i benkeplate.

Det er påvist midre skade i skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER UNDER HYBELDEL > KJØKKEN/KJELLERSTUE

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2013.

Kjøkkeninnredning med speil fronter, over og underskap, del med glassdører, skuffer, laminert benkeplate, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer. Integriert koketopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i tilbygget del (hybelde):
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med servant og toalett.
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i 1. etasje
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Lufteluker i vegg.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Montert el. badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilbygget del:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med håndvask, toalett og ettgreps blandedbatteri.
Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig montert vannrør i kjeller.
Kondens på vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eldre del:
Boligen varmes opp med vedfyring og luft-luft varmepumpe.
Enkelte panelovner.
Varmekabler på bad.

Tilbygget del:
Varmes opp med elvarme.
Varmekabler på bad i 1.etasje.
Stråleovn på WC.

TG IU Varmesentral

Oljefyr i kjeller. Ikke i bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Fast tilkoblet.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller, 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Soverom i 2.etasje med hybelkjøkken: To kokeplater, rustfri kum med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.

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.

Eldre del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
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)?
Ja

Spørsmål til eier

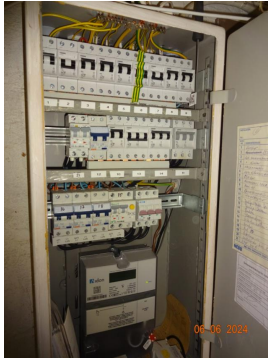
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser: Automatsikring til garasje løses ut enkelte ganger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg - 2

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.

Tilbygget del:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

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)?

Ja

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

Ukjent

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

Ja Det er påvist dårlig festet bryter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Eldre brannslukningsapparat.

Mangler røykvarslere.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Del med krypkjeller:
Byggegropp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

! TG 2 Drenering - 3

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Påvist del med grunnmursplast over terreng.
Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuksikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbygget del:
Fuksikring med grunnmursplast.
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Eldre del:
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med blindkjeller i eldre del:
Krypkjeller med støpt ringmur. Antatt av sparesteinsbetong.
Fundamentert på støpt pilar.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Innvendig påforet og kledd.

! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Nedgravd oljetank på tomten.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET MED INNTILBYGGET GARASJE



Kommentar

Oppført på 1980/1990 tallet. Kilde: tidligere takst.

Anvendelse

Leietaker bor i leiligheten.

Standard

Ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/2014. Ca.byggeår.
Kilde: Tidligere takst.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering/o mbygging	Ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/2014. Ca.byggeår. Kilde: Tidligere takst.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med pappshingel og torv.

Ny takteking ble lagt i ca.1995.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer.

Utvendig og innvendig påforet. Antatt tilleggsisolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Del med manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

Åstak.

Himling antatt isolert med mineralull.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Trevindu med koblet glass i 2.etasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler sylinderskilt til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Areal på ca. 20 m² ved inngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Yttervegger av laftet tømmer. Gavlvegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv og takpapp.

Montert to vippeporter.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.

Gulv belagt med belegningsstein.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Bodrom er ikke besiktiget. Dør var låst ved befaring. Ikke oppmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel og malte MDF-veggplater.

Himlinger med malt panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Gulvkonstruksjon med tømmeråser og tregulv.

Normalt med skjevheter i denne type konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 40 mm på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Inntrinn belagt med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trapp.

Mangler rekkverk til trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Laminert innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør til bad har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Støpt plate på mark.

Overflater med malte plater.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Montert to vippeporter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra ca.2013.

Utført av: ukjent.

Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

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

Himling med malt panel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hentet ifra tidligere takst: IKEA innredning fra ca. 2014. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, ettgreps blandebatteri, rustfri ventilator og speil fronter. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran montert på vegg i bod under trapp.
Fordelerstokk montert på vegg under trapp.
Vannledninger av rør i rør.
Sluk i gulv.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventil.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varme i gulv i stue og badromsgulv.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert under trapp, 116 liter fra 2015. Fast tilkoblet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Elskap med automatsikringer.

Kursene er merket.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

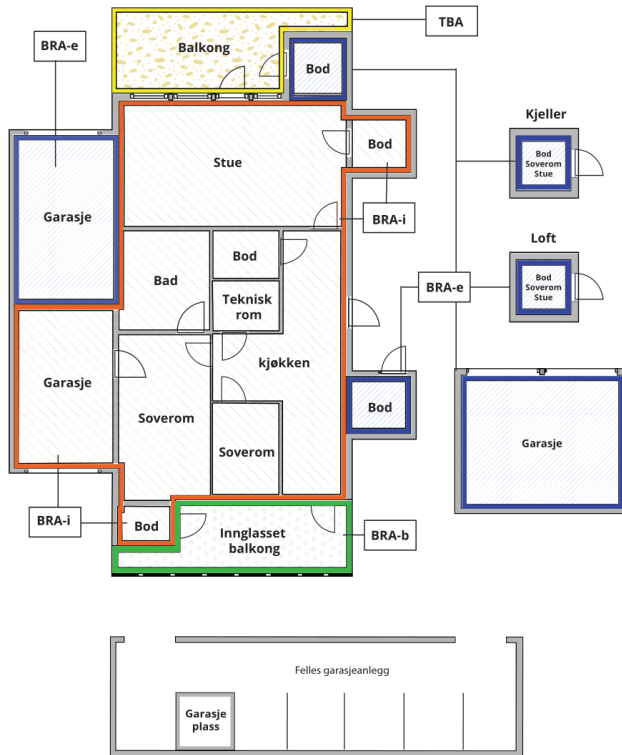
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybeldel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller under hybeldel	70			70			70
Kjeller	61			61			61
1.etasje	180		32	212	43		212
2.etasje (del med hybel)	10			10		7	17
2.etasje	45			45	3		45
SUM	366		32		46	7	405
SUM BRA	398						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller under hybeldel	Kjøkken/kjellerstue, Soverom , Lagerrom , Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjeller	Trapperom/gang, Kjellerrom, Vaskerom , Fyrrom , Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		
1.etasje	Entré , Stue/kjøkken , Gang , Toalettrom , Bad , Kott , Bad 2, Badstue , Soverom , Vindfang , Toalettrom 2, Gang 2, Soverom 2, Garderobe/gang, Soverom 3, Bad 3, Soverom 4		Innglasset sommerstue
2.etasje (del med hybel)	Soverom		
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Sovealkove		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje (hybeldel).

Ett soverom i kjeller (hybeldel) og ett soverom i 1.etasje (hybeldel) er ikke besikttet, innerdører var låst ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Gjennomgått byggemeldte tegninger for tilbygget del med hybler.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Leilighet med inntilbygget garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	30			30	43		30
Hems						15	15
Garasjerom		30		30			30
SUM	30	30			43	15	75
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/stue/kjøkken , Bad/vaskerom		
Hems			
Garasjerom		Garasje	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Hems/innredet loft har ikke målverdig areal.
Rominnndeling: Hems.
Ca. areal: 15 m²

Inntilbygget bod er ikke besiktiget. Låst ved befaring. Arealet er ikke medtatt.
ALH er ikke oppmålt på loft over garasjerom på grunn av lagretgods.
Overbygget takkonstruksjon på to sider av garasje uten målverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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: Ikke målverdig areal på hems/innredet loft.

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 med hybeldel	313	85
Leilighet med inntilbygget garasje	30	30

Kommentar

Enebolig med hybeldel

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje (hybeldel).
Ett soverom i kjeller (hybeldel) og ett soverom i 1.etasje (hybeldel) er ikke besiktiget, innerdører var låst ved befarings.

Leilighet med inntilbygget garasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Hems/innredet loft har ikke målverdig areal.
Rominnndeling: Hems.
Ca. areal: 15 m²

Inntilbygget bod er ikke besiktiget. Låst ved befarings. Arealet er ikke medtatt.
Overbygget takkonstruksjon på to sider av garasje uten målverdig areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Erik Sørliet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	29	9		0	917.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Bjølseth Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og innglasset veranda orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 1,6 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Montert varmekabel på vannledning til leilighet med garasje.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Gruset innkjøring og parkering.
Belagt med belegningsstein ved garasje.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX1278>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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