

Tilstandsrapport



Enebolig



Langholsvegen 883, 2412 SØRSKOGBYGDA



ELVERUM kommune



gnr. 166, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 1243 m² BRA-i: 343 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 20243-2194

Referansenummer: CX5076

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Byggtakst Elverum AS

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

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra terreng. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2003. Undertak med trebord, tilbygg med sponplater. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger i bindingsverk sansynlig isolert med sagflis, nyere tilbygg med mineralull. Konstruksjoner fra 1959, 1983 og 2003. Utvendig stående kledning. Opplyst asfaltplater og ny ytterkledning ved opprinnelig del fra 1980-1984. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2024.

Overbygget terrasse ved 1.etasje. Terrasse opplyst fra 2003.

Fundamentert på betongpilarer (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk, høyde 90 cm. Levegger mot øst og vest med glasspartier.

Overbygget inngangsparti ved 1.etasje, opplyst fra 1983.

Fundamentert på betongpilar (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Lokale reparasjoner opplyst utført 2024.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad. Innerdører kjeller med heltre dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Opprinnelig baderom opplyst utførelse som egeninnsats av tidligere eier 2016. Nåværende eier har demontert dusjrammuret og rommet benyttes kun som toalettrom.

Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med vegghengt WC og servant i innredning. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Rommet er primært vurdert etter bruksfunksjonen ved befaringen som toalettrom.

Bad 2

Baderom opplyst fra 2005. Opplyst utførelse som egeninnsats. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Uten avtrekksventilasjon. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken type ECO opplyst fra 2003. Heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkummer i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Ventilator med avkast til luftepipe. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Hovedinntak med måler i driftsbygning, stigerledning til våningshuset. Sikringsskap plassert i 2.etasje. Sikringsskap med og automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme på begge bad, entre og trappegang. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Privat vannkilde. Inntaksledning med PE-plast. Brønn med dykkpumpe opplyst fra 1984. Trykktank og presostat plassert i kjeller. Felles hydroforanlegg med stall-bygning.

Opplyst privat avløpsanlegg fra ca 1970. 2 stk sedimenteringskummer i betong, overløp til grøft ol. Opplyst utvendige vannledninger fra 1984 og avløpsledninger fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Gammelstue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Driftsbygning

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

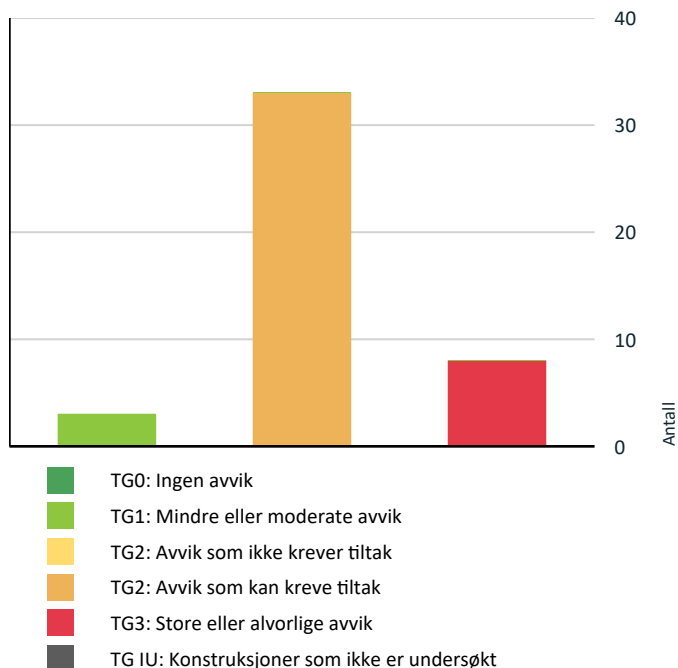
Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

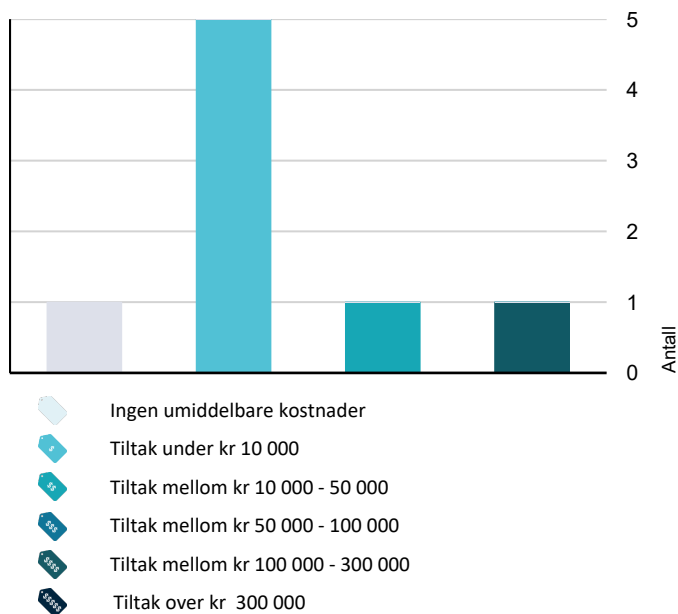
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Stipulerte arealer ved 2. etasje sekundær bolig og driftsbygninger. Ingen fysiske oppmålinger.

Opplyst ved kartverket at flere bygninger er SEFRAK-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Taksten er gjort over en landbrukseiendom underlagt konsesjonsvilkår. Ingen opplysninger om boret eller forkjøpsrett.

Konsesjonsbelagt eiendom. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen. Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom.
Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn. Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

På befaringsdagen var det snøtildekkede uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 177,4 daa som er tilnærmet sammenfallende med opplysninger fra Elverum kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 24,9 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 75,8 daa, skog med middels bonitet er angitt til 63,9 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 5,5 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,3 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [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 > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst byggeår 1959.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Oppgradert standard byggeåret tatt i betraktning - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, lokalt noe etterslep.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget entre
2003	Tilbygg	Tilbygget stue. Ved matrikkel opplyst tatt i bruk i 2007
2023	Modernisering	Opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023. Samsvarserklæring datert 05.05.2023.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra terreng. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2003. Undertak med trebord, tilbygg med sponplater. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Taktro utført med eksponerte sponplater mot takfot. Kantside med svelleskader. Beslag mangler ved overgang mellom veggliv og takkonstruksjon over kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Bergenset levetid for undertak utført med sponplater. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Mose/algevekst bør fjernes. Tilstanden ved tekkingen bør sjekkes etter fjerning av mose/alger.



Undertak med sponplater



Noe mosevekst

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst fra 2003 eller eldre. Takflater uten snøfangere. Montert stigetrinn/feieplating til pipe. Helbeslått pipe over tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Nedløp med utkast til terreng. Renner med tilnærmet normale fallforhold. Nedløp med noe frostspreng. Ru overflate ved tekkingen hindrer snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Ingen opplysninger om skader eller mangler ved takstige/feieplating.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Fleksible rør anbefales montert for vekkledning av takvann fra grunnmur. Behov for utskiftninger av enkelte nedløpsrør.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk sansynlig isolert med sagflis, nyere tilbygg med mineralull. Konstruksjoner fra 1959, 1983 og 2003. Utvendig stående kledning. Opplyst asfaltplater og ny ytterkledning ved opprinnelig del fra 1980-1984. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lokale råteskader i nedkant av kledningsbord. Veggkonstruksjoner med noe skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Behov for lokale utskiftninger av råteskadet kledning. På generelt grunnlag bør eldste konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon eldste del med kaldtloft, takoppløft mot nord og ark mot syd. Tilbygg mot syd og nord med sperretakskonstruksjoner, åpne åser ved tilbygg syd. Takkonstruksjoner med uklassifisert skurlast, sperrer lagt over takstoler. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i 2.etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp via luke. Himlinger isolert sagflis og noe mineralull, himlinger uten dampsperre. Loftsrom ventilert via ventiler i galvspisser.

Vurdering av avvik:

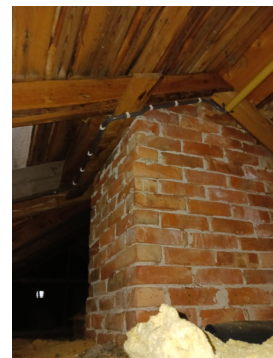
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved kaldtloft eller innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Uten gangbaner for inspeksjon. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Ujevn sagflistykkelse. Enkelte spor etter aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Etterisolering av loftet anbefales.



! TG 2 Vinduer

Varevinduer med enkle glass og vinduer med isolerglass. Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist fra 1981 og 2021. Varevinduer fra byggeåret. Nedre vannbrett dels med metallbeslag. Ramtre, utføring og omramminger ved vinduer 1. og 2.etasje med malebehandling av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Enkelte vinduer med glasskader. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Omrammingsbord med lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadede omrammingsbord må skiftes. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utbedring av vinduer med glasskader. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes grunnet elde. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt, antatt dør fra ca 1983. Terrassedør med skyvefunksjon og isolerglass fra 2003.

Årstill: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Manglende utvendig beslag under terrassedør. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet dørens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Dører med noe justeringsbehov. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse ved 1. etasje. Terrasse opplyst fra 2003. Fundamentert på betongpilarer (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk, høyde 90 cm. Levegger mot øst og vest med glasspartier.

Årstill: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved terrasse målt til ca 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Plassbygget takkonstruksjon med umerket skurlast. Glasskade i levegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utbedringsbehov for glasskade.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget inngangsparti ved 1. etasje, opplyst fra 1983. Fundamentert på betongpilar (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Lokale reparasjoner opplyst utført 2024.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Manglende trapperekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Behov for utbedring av påviste forhold. Handløper og rekkverk må monteres ved terrengtrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendig kjellertrapp

Innbygget betongtrapp til kjeller, trapp uten rekkverk/håndløper. Murte vegger rundt trappeløp. Støpt gulv med sluk foran ytterdør til kjeller. Eldre kjellernedgang ved gavl mot vest. Trapp og terrengmur i betong. Trappeløpet er ikke i bruk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Handløpere bør monteres ved trappeløpet. Deler av overbygget ved kjellertrapp mot vest er revet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløpere må monteres ved trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og lakkerte tregulv. Vegger hovedsakelig med malt panel. Himlinger med malt panel, panel og himlingsplater. Opplyst overflater hovedsakelig fra 1983 eller nyere. Flere malebehandlinger fra 2024.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med enkelte svanker mot underlag. Fliser med bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag, isolert med sagflis eller mineralull. Påstøp ved badrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Fuktskader i kjellerhimling etter tidligere lekkasje fra bereder plassert i kjelleren, ingen restfukt. Isolasjon og vindsperre mangler lokalt i bjelkelag over kjeller. Fuktskjolder rundt rørgjennomføringer fra bad og kjøkken, ingen tegn til restfukt. Deler av kjellerhimling uten vindsperre/himlingsbord. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

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.
- Tiltak:

Mindre utbedringsbehov etter fuktskade. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023. Samsvarserklæring datert 05.05.2023. Original teglpipe med luftekanal. Ventilator kjøkken tilknyttet luftekanal. Helbeslått pipe over tak. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2. etasje pusset og malt. Deler av pipevanger er innkledd ved kjøkken. Sotluke i kjeller. Ildsted i stue 1. etasje med vedovn på flislagt sokkel, brannsikring med fliser. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



Pipeforing fra 2023



Ildsted i stue 1. etasje

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv med betong, vegger med murverk av parallelblokk og Leca. Innsiden av yttervegger med upussede overflater. Himlinger med plater eller bordkledninger, eksponert mineralull ved lagerrom mot syd. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp, terskler, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treoleer satt mot betong-/murflater. Enkelte veggventiler.

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 synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treoleer satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Synlige tegn innvendig etter fuktpåvirkning ved gulv og vegger med misfarginger samt kalk- og saltutslag. Antatt asbestholdige plater i teknisk rom. Trevirke med likevektsfuktighet målt over 20% FK, fuktbelastningen medfører risiko for etablering av soppskader ved organiske byggematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krav til avfallshåndtering ved evt riving av asbestholdige plater. Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Eternittplater inneholder asbest og skal miljøsaneres ved riving. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt mindre tiltak mot fuktopptrekk i trevirke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under entre. Mulig tilkomst til krypkjeller via kjellervindu. Krypkjeller med lav krypehøyde. Gulv med jordmasser uten plast mot grunnen. Synlige grunnmur i ubehandlet Leca. Stubbelloftshimling med platekledning. Understøttelse av treverk som midtbæring for bjelkelaget, understøttelse fundamentert på støpt sålepunkt. Mangelfull ventilering. Åpne rørføringer med PEX, Cu og PP-rør. Begrenset besiktigelse fra gulvluker og fra vegggliv.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Begrenset besiktigelse fra kjellervindu. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere. Ventiler uten sikring for adkomst for dyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² krypkjeller. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Ytterligere undersøkelser bør utføres for hele kryperommet. Lufteventiler bør sikres. Organisk avfall bør fjernes.



! TG 3 Innvendige trapper

Innendig enkel plassbygget tretrapp til kjeller. Trapp uten rekkverk. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m). Kjellertrapp mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk i trappevanger. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Bratt plassbygget tretrapp uten rekkverk/handløper. Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og handløpere bør etableres. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Kostnadsestimat med utbedringer for rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper - 2

Innendig malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med handløper. Rekkverk ved 2. etasje mot trappeåpning. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med filt. Noe lave rekkverkshøyder, målt til 84 - 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler handløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Deler av trapp med noe knirk, ingen registrert svikt av betydning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tiltak ved rekkverkspiler bør vurderes. Utbedringsbehov med montering av håndløper. Høyere rekkverk bør etableres.

Innvendige dører

Innerdører med finerte dørblad. Innerdører kjeller med heltre dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte låskasser og dørvidere med slark. Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Opprinnelig badetrom opplyst utførelse som egeninnsats av tidligere eier 2016. Nåværende eier har demontert dusjarmaturet og rommet benyttes kun som toalettrom.

Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med vegghengt WC og servant i innredning. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Rommet er primært vurdert etter bruksfunksjonen ved befaringen som toalettrom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater over flissokkel. Himling med himlingsplater. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utette rørgjennomføringer i delevegg mot øvrig badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringsbehov med godkjent silikon for våtrom rundt rørgjennomføringer.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt og noe områder med motfall. Høydeforskjell sluk/terskel fremstår som mindre enn krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm). Opplyst utførelse av fuktsikring som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å etablere fall til sluk må gulvet rehabiliteres, krav til minimum høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel 25 mm. I følge Byggforsk byggetidspunktet kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved sluk. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse.

Slukmansjett/membran ikke påvist ved overgang til gulvsluk.

Fuktskjolderved rørgjennomføringer i kjellerhimling fremstår å være av eldre dato, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, Badetrommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. For videre benyttelse som toalettrom kan utbedringer avventes.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC og servant i innredning.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader på skrogside i forbindelse med tidligere bruk av dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dusjhjørne er demontert av nåværende eier.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

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.

Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens krav og anbefalinger, tilluft bør etableres.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Påvist utførelse som krever rehabiliteringer. Tidligere våtsone etablert mot yttervegg og delevegg mot tilstøtende baderom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tegn etter tidligere lekkasjer via kjellerhimling, ingen tegn til restfukt ved befaringen. Våtrommet er kun benyttet som toalettrom de siste år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Usikkerhet om evt kostnader før bakenforliggende konstruksjoner ved gulv/vegger er avdekket.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom opplyst fra 2005. Opplyst utførelse som egeninnsats. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Uten avtrekksventilasjon. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater over flissokkel. Himling med himlingsplater. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utette rørgjennomføringer mellom badene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringsbehov med godkjent silikon for våtrom rundt rørgjennomføringer.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt, lokale områder med motfall. Høydeforskjell sluk/terskel fremstår som mindre enn krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm). Opplyst utførelse som egeninnsats. Nåværende dusjsone etablert med kabinett hvor avløp er ført til slukpotte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvfliser med bom mot underlag. Flisfuger med riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å etablere fall til sluk må gulvet rehabiliteres, krav til minimum høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel 25 mm. I følge Byggforsk byggedetalblad kan man på overflater ikke forventet lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved sluk. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rommet må rehabiliteres for å tilfredsstille krav til våtrom, kostnader medtatt under vegger, himlinger og gulv. Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gulvsluk plassert under kabinett

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett av nyere dato.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Ventilasjon

Ingen etablert ventilasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Påvist utførelse som krever rehabiliteringer. Tidligere våtsone etablert mot yttervegg og delevegg mot tilstøtende baderom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken type ECO opplyst fra 2003. Heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkummer i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Ventilator med avkast til luftepipe. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.

Benkeplater med noe glipper ved overganger. Kjøkken som helhet med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE-slange. Inntak med stoppekran i kjellerrom. Trykktank og bereder i teknisk rom kjeller, trykktank fra 1971. Forbruksvann med Cu-installasjoner, noe PEX-rør. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Stoppekran må merkes. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres.



TG 2 Avløpsrør

Synlige soilrør i kjeller. Deler av nyere avløpsrør med PVC eller PP-plast. Stakeluke i kjeller. Antatt lufting av kloakk til over tak. Bunnledninger antatt med sementrør og soil fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avkast til luftepipe.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avkast fra ventilator ført via luftepipe, anbefalling om å lede avkastet direkte til friluft via egnet ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år. Deler av avløpsrør etablert med egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- 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.

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



! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler, spalter i vinduskarmer og lufteluker med netting (vinduer) ved siden av en del vinduer.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og et bad, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør monteres på begge bad. Flere veggventiler bør monteres.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue, varmepumpe fra 2019. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Faktura fra Elverum Sikkerhet & Service AS for service varmepumpe fra 2024.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 300 liter plassert i teknisk rom kjeller, rom med sluk. Bereder fra 2004. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Bereder tilkoblet veggstikk. Beredere anbefales utskiftet etter 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



! TG 2 Andre installasjoner

Tidligere sentralfyr tilkoblet radiatorer er utkoblet. El-kasset montert i kjeller. Noe gjenværende radiatorer og røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørisolasjoner i kjellerhimlinger med mulighet for innehold av asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold vedrørende evt. asbestholdig materiale bør avklares med fagkyndig.

⚡ 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 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.

Inntak via jordkabel. Hovedinntak med måler i driftsbygning, stigerledning til våningshuset. Sikringsskap plassert i 2.etasje. Sikringsskap med og automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme på begge bad, entre og trappegang. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

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

El-kontroll av bolighus og stall. Utført av Svensgaard Installasjon AS, datert 09.02.2023.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

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



El-skap i gang 2.etasje.

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

Enebolig med en boenhet.

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?
Ja Brannslukningsapparat av eldre dato som må byttes ut. Redusert trykk på pulverapparat i 1.etasje.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne. Delvis snøtildekket terreng.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplyst drenering rundt tilbygg fra 2003. Øvrig byggegrupp fremstår uten etablert dreneringssystem. Drensplater lokalt ved kjellernedgang, for øvrig ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer av parallellblokk og Leca. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedgang etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Murverk med lokale riss, deler av sprekke kan vurderes som gjennomgående.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales.



! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannkilde. Inntaksledning med PE-plast. Brønn med dykkpumpe opplyst fra 1984. Trykktank og presostat plassert i kjeller. Felles hydroforanlegg med stall-bygning. Opplyst privat avløpsanlegg fra ca 1970. 2 stk sedimenteringskummer i betong, overløp til grøft ol. Opplyst utvendige vannledninger fra 1984 og avløpsledninger fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er minst 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk bygghetallblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Vannprøve anbefales.

Bygninger på eiendommen

Gammelstue



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst byggeår ca 1800.

Standard

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Gammelstue. Bygning opplyst fra ca 1800. Fundamentert på steinmurer/steinpunkter. Veggkonstruksjoner med tømmerlaft, utvendig stående kledning. Overbygget inngangsparti. Malt heltre ytterdør, vinduer som varevinduer. Et vindu med isolerglass. Innvendig med tregulv, panelvegger. Malte panelhimlinger eller himlingsplater. Bratt trapp til 2.etasje, trapp uten rekkverk. Saltak tekket med bølgeblikksplater. Renner og nedløp.

Ellementpipe tilknyttet vedovn i 1.etasje. Innlagt strøm, sikringsskap med hovedsikring og 3 kurser.

Provisorisk tettet ved yttertak etter lekkasje ved pipe. Følgeskader med fukt-/råteskader ved yttertak, etasjeskille og yttervegg.

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

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



Driftsbygning



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1984

Kommentar

Opplyst byggeår 1984.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Driftsbygning med kjeller og 1.etasje. Kjellervegger/grunnmur i murverk. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Tredører, leddport til garasje. Saltak tekket med metallplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Hovedinntak med strømmåler.

1.etasje innredet med vaskespilt og 7 stk stallbokser. Innredet personalrom. Vegghengt vaskekum med vanntilkobling, Avløp ført til gjødselkum.

Byggverk som helhet med normal slitajegrad alder og funksjon tatt i betraktning. Fasader malebehandlet 2024. Div elektriske arbeider fra 2023.

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

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



Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Samsvarserklæring fra KB Elektro AS datert 25.07.2023. Div jobb i stall ihht tilbud . Tillegg: Sjeck etter lynnedslag, ekstra stikk stall, skifte benkarmatur kjøkken.
------	---------------	--

Fjøs



Anvendelse

Lager

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst byggeår ca 1800.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt uthus med lagerrom og carport. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører og 2 enkle vindu. Saltak teknet med bølgeblekksplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Sikringsskap med automatsikringer. Lyskontroll og uttrekksvifte.

Fasader malebehandlet 2024.

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

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



Stabbur



Anvendelse

Lager

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst byggeår ca 1800.

Standard

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt uthus med boder. Fundamentert på pilarpunkter. Tregulv. Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Labankdører. Saltak teknet med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Bygning med skjevheter og preg av elde/slitasje. Bygning anses uten teknisk verdi.

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

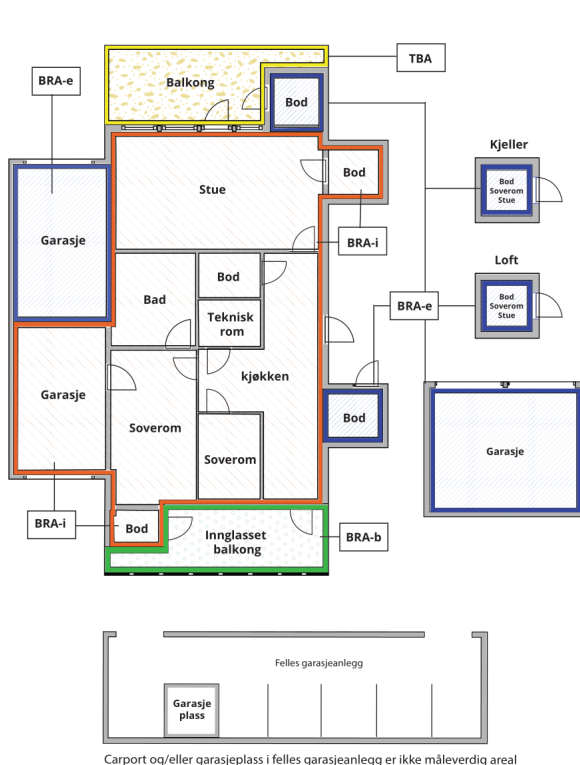
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	110			110	
1.Etasje	123			123	43
2.Etasje	59			59	
SUM	292				43
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Trapperom utvendig trapp		
1.Etasje	Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad, Bad 2, Soverom, Gang, Entré, Garderobe		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Raftekott, Raftekott 2		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,17-2,22 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft, krypkjeller, terrasse samt overbygget inngangsparti uten beregningsmessig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Kommentar: Rehabiliteret skorstein med stålforing fra 2023. Samsvarserklæring datert 05.05.2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Gammelstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	37			37	
Loft	14			14	
SUM	51				
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken		
Loft	Gang, Soverom		

Kommentar

Arealer ved 2.etasje er ikke oppmålt. Anslag med ca 14 m2 BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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: Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

Driftsbygning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		580		580	
Kjeller		100		100	
SUM		680			
SUM BRA	680				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje og diverse lagerrom	
Kjeller		Diverse lagerrom	

Kommentar

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 580 m2 BRA ved 1.etasje og ca 100 m2 BRA ved kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger om diverse elektriske arbeider ved driftsbygningen i 2023. Dokumentasjon med samsvarserklæring er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		150		150	
SUM		150			
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Diverse lagerrom, Carport	

Kommentar

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 150 m2 BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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: Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		70		70	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 70 m2 BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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: Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

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	175	117
Gammelstue	51	0
Driftsbygning	0	680
Fjøs	0	150
Stabbur	0	70

Kommentar

Enebolig	Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller som helhet, samt garderobe i 1.etasje medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, rafteloft, krypkjeller, samt overbygget terrasse og inngangsparti uten måleverdige bruksareal.
Gammelstue	Sekundærbolig uten baderomsfunksjon vurdert som bygning med primære bruksarealer. Arealer ved 2.etasje er ikke oppmålt. Anslag med ca 14 m2 BRA.
Driftsbygning	Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 580 m2 BRA ved 1.etasje og ca 100 m2 BRA ved kjeller.
Fjøs	Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 150 m2 BRA.
Stabbur	Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 70 m2 BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Benedicte Danielsen	Kunde
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	166	1	0	0	177233 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langholsvegen 883

Hjemmelshaver

Danielsen Benedicte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved Rølsåsen i Elverum kommune. Ca 15 km til Elverum sentrum. Område med spredt blandet bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved tunområde. Hellende terreng med etablert flatparti ved boligen. Plen rundt bolig, for øvrig landbruks- og skogsarealer. Terrasse 1.etasje mot syd med adkomst fra stue og terreng. Øvrig bebyggelse med gammelstue, driftsbygning, fjøs og stabbur. Delvis snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

På befaringsdagen var det snøtildekkede uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Taksten er gjort over en landbrukseiendom underlagt konsesjonsvilkår.
Ingen opplysninger om borette eller forkjøpsrett.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 177,4 daa som er tilnærmet sammenfallende med opplysninger fra Elverum kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 24,9 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 75,8 daa, skog med middels bonitet er angitt til 63,9 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 5,5 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,3 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	05.05.2023	Rehabilitering av pipe	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	09.02.2023	Elkontroll av hus og stall Svensgaard Installasjon AS	Gjennomgått	3	Nei
Avsluttet tilsynssak		Elvia v/ Elsikkerhet Norge AS	Gjennomgått	3	Nei
Eier	25.07.2023	Samsvarserklæring fra KB Elektro AS datert 25.07.2023. Div jobb i stall ihht tilbud . Tillegg: Sjekk etter lynnedslag, ekstra stikk stall, skifte benkarmatur kjøkken.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	17.09.2024	Faktura fra Elverum Sikkerhet & Service AS for service varmepumpe fra 2024.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CX5076>

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