

Tilstandsrapport



Enebolig



Ballblomvegen 3 B, 2409 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 25, bnr. 708

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 20243-2520

Referansenummer: MH2987

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref: Knut Roger
Furuseth / Joakim
Rasmussen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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



Rapportansvarlig

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

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket er besikket fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeår. Undertak fremstår som utført med trefiberplater. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Pulttaket over del av terrassen er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra 2020 jf. egenerklæring. Undertak fremstår som utført med bordtak, ukjent vedrørende sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra byggeåret. Ukjent vedr siste overflatebehandling. Begrenset utvendig besiktigelse grunnet snøforhold. Åpen terrasse ved 1.etasje mot syd-vest, opplyst terrasse fra 2020, jf. egenerklæring. Ukjent vedrørende fundamentering og frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord. Beiset levegg mot syd-øst og nord-vest. Ca halve terrassen er takoverbygd. Takkonstruksjon fundamentert på tresøyle og limtredder i front. Forankret til gavlvegg. Utførelse som pulttak med åpne taksperrer, taktro av bord, tekking med pappshingel. Tak utført med vindskier, isbord, takrenner og nedløp ført til terreng. Terrassen var snøtildekket ved befaringen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med formpressede dørblad, dører fra byggeår. Dør med glass mellom gang/stue og dør til 1 soverom som tredører av ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom 1.etasje fremstår med utførelse av ukjent alder. Gulv og vegger ved dusj med fliser, øvrige vegger med baderomsplater, gulv med sokkelflis ved baderomsplater. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på yttervegg og sentralavtrekk sammen med vaskerom, tilluftsspalte ved dørterskel. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Sluk og ventilasjon fremstår med utførelse fra byggeår.

Vaskerom

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med beleg. Vegger med beleggsoppbrett og våtromstapet. Himling med himlingsplater. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vegghengt kum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk med aggregat på loft sammen med bad. Styling for sentralavtrekk med trinnbryter på vegg vaskerom. Øvrige installasjoner med varmtvannsbereder, vannfordelingsskap og sikringsskap samt stoppekran. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret med delvis åpen løsning til stue/spisestue. Innredning med malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminerte plater på vegger over benkeplater, overganger med mykfuge. Integrert platetopp og komfyr, åpne løsninger for øvrige hvitevarer. Fronter fremstår å være nyere enn skrog. Kjøkken med lekkasjevakt, uten komfyrvakt (krav fra TEK10).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Utvendig inntaksskap. 3-fase 230V anlegg med 56A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Montert jordfeilbryter og digital måler i sikringsskap. Hovedsakelig skjult anlegg. Elektrisk gulvvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom, rom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

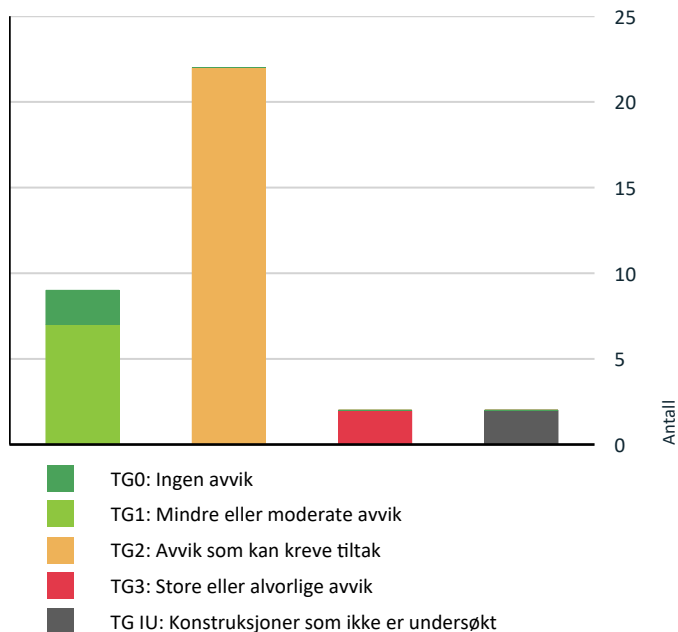
Redskapsbod/hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

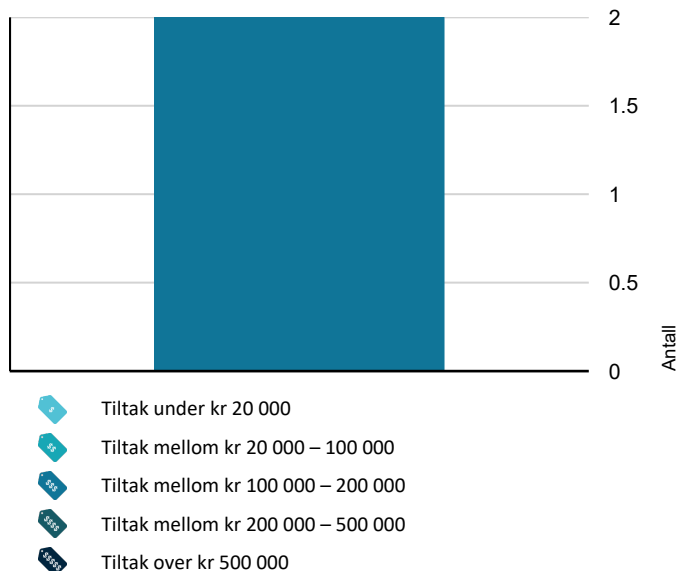
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [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](#)

! 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 Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Utvendig begrenset besiktigelse.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig begrenset besiktigelse.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny utvidet terrasse ink. takoverbygg
2023	Modernisering	Elbil-lader montert på gavlvegg mot nord, dokumentert utførelse med samsvarserklæring.
2024	Modernisering	Nytt laminatgulv og lister i gang, stue og kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeår. Undertak fremstår som utført med trefiberplater. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Takflatene er snøtildekket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Taktekking - Pulttak sydøst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra 2020 jf. egenerklæring. Undertak fremstår som utført med bordtak, ukjent vedrørende sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Minste godkjent takvinkel for tekking med shingel er 15°, ved kontrollmåling er pulttaket utført med ca 5° fall. Ingen påviste tegn til skader eller lekkasjer. Takflatene er snøtildekket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det anbefales å legge ny taktekking som er egnet for takvinkelen, for å redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Dagens løsning gir økt fare for lekkasjer, selv om det ikke er påvist skader ved befaringen. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Isbord med metallbeslag. Vannbrett dels med metallbeslag. Nedløpsrør går til fleksible rør, ukjent om det er utkast til terreng eller evt internt overvannsnett. Takflater med snøfangere kun ved gangsoner fra nord-østre hjørne mot ytterdør. Montert stigetrinn til pipe. Takflaten og terreng var snøtildekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Dels montert snøfangere ved nord-østre takflate, utførelse kan medføre skjevbelastninger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da forventet levetid nærmer seg slutten. Manglende eller delvis montering av snøfangere kan føre til skjevbelastninger og økt risiko for skader på tak og omkringliggende konstruksjoner. Tiltak bør iverksettes for å sikre jevn belastning og hindre vannskader. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra byggeåret. Ukjent vedr siste overflatebehandling. Begrenset utvendig besiktigelse grunnet snøforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Overflatebehandling med avflassinger og oppsprekninger. 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. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Begrenset besiktigelse grunnet snøtildekkede veggflater og snøtildekket terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Husvask av kledningen samt ny overflatebehandling anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde beskyttelsen mot vær og fukt. Tett utførelse uten påviste følgeskader bør følges opp med jevnlig kontroll, da manglende lufting kan føre til kondens- og fuktskader bak kledningen over tid. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt terreng for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår som utført med prefabrikkerte taksperrer. Adkomst til loft via himlingsluke i gang, luke med stige. Noe begrenset besiktigelse inne fra loftet grunnet manglende gangbaner. Undertak med trefiberplater. Himling fremstår som isolert mineralull. Påvist dampsperre under isolasjon (stikkprøve). Ventilert loft ved spalter langs raft, 2 ventiler i hver gavl, samt fremstår som under mønestein. Isolerte luftekanaler.

Synlig gips over taksperrer som brannsikring på takflate mot nord-øst. Ingen opplysninger om utførelse i forhold til gjeldende brannkrav for byggeåret. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Uten gangbaner for inspeksjon. Noe fuktskjolder påvist med gjennomføring til luftehatt og i overgang ved undertak på takflate mot syd-vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres gangbaner for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av loftet. Fuktskjolder ved gjennomføring til luftehatt og overgang ved undertak på takflate mot syd-vest bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeåret. Luftespalter i overkarm vinduer. Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med noe justeringsbehov. Vinduer med generelt utvendig vedlikeholdsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Vinduer bør justeres og det bør utføres nødvendig utvendig vedlikehold for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert funksjon, varmetap, fuktskader og behov for utskifting av vinduene på sikt.



TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt fra byggeåret. Terrassedør med glassfelt opplyst av eier fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller vedlikehold av dører når forventet brukstid nærmer seg slutten, for å unngå økt risiko for varmetap, trekk, funksjonssvikt eller fuktskader som følge av punkterte isolerglass.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse ved 1. etasje mot syd-vest, opplyst terrasse fra 2020, jf. egenerklæring. Ukjent vedrørende fundamentering og frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord. Beiset levegg mot syd-øst og nord-vest. Ca halve terrassen er takoverbygd. Takkonstruksjon fundamentert på tresøyle og limtreddrager i front. Forankret til gavlvegg. Utførelse som pulttak med åpne taksperrer, taktro av bord, tekking med pappshingel. Tak utført med vindskier, isbord, takrenner og nedløp ført til terreng. Terrassen var snøtildekket ved befaringen.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var snøtildekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaringen.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader eller redusert levetid for konstruksjonen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår som hovedsakelig fra byggeåret. Gulvoverflater med laminat, flislagt ved entrè. Vegger med tapetserte plate, 1 vegg i stue med malt trepanel. Himlinger med himlingsplater.

Overflatebehandlinger av blandet alder. Laminatgulv og lister gang, stue og kjøkken opplyst fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegråd utover det en kan forvente.

Registrert enkelte svelleskader ved laminatgulv, fremstår grunnet stort vannforbruk ved renhold. Laminatgulv gang/stue med noe fraglidning og skader i endeskjøter. Laminatgulv 1 soverom med skader. Overflater med noe bruksslitasje.

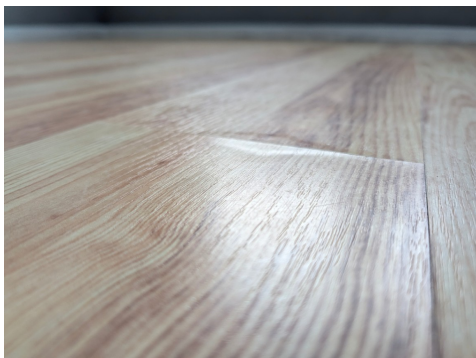
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger ved gulvoverflater må påregnes. Omfang av utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må vurderes av den enkelte interessent.



Gulv gang/stue med skade



Svelleskade



Fliser entrè med bom, riss og sprekker i fuger



Gulv soverom med skade

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/kjøkken/spisestue, gang og 3 soverom med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i stue. Tilknyttet vedovn i stue på fliser. Toppmontert røykrør med feieluke. Brannsikring mot gulv ved sotluke vil bli montert før salg. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fliser på gulv ved vedovn med en del flisbom og riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Skadede fliser og riss i fuger bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og sikre et brannsikkert underlag.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med formpressede dørblad, dører fra byggeår. Dør med glass mellom gang/stue og dør til 1 soverom som tredører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Enkelte dører med justeringsbehov. Dør til bad med skader på nedre del av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med behov for dette, for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Dører med redusert funksjon kan gi dårligere brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader over tid.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse av ukjent alder. Gulv og vegger ved dusj med fliser, øvrige vegger med baderomsplater, gulv med sokkelflis ved baderomsplater. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på yttervegg og sentralavtrekk sammen med vaskerom, tilluftsspalte ved dørterskel.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Sluk og ventilasjon fremstår med utførelse fra byggeår.



1.ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger ved dusj med fliser, øvrige vegger med baderomsplater. Himlinger med himlingsplater. Utførelse som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vindu i våtzone utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Enkelte fliser med limslipp fra underlag. Baderomsplater er feilmontert, har sprekker i vertikale skjøter, og fremstår med generelt mangelfull håndverksmessig utførelse. Hulltaking i plater til vannforsyning toalett, vannforsyning servant, avløp servant med svak, og uttett utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vindu i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å hindre fuktskader. Feilmonterte baderomsplater og sprekker i skjøter må utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Fliser med limslipp bør festes på nytt eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Hulltaking i plater rundt vann- og avløpsrør må tettes forsvarlig for å unngå lekkasjer og fuktskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Overflater tilfredsstiller ikke våtromskrav, bruk av dusjkabinett må videreføres. Kostnadsestimat satt for utbedring av vegger, kostnader må sees i sammenheng med øvrige punkter for bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hulltaking mangelfull håndverksmessig utførelse.



Vertikal sprekk baderomsplater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulv med flissokkel. Elektrisk gulvvarme. Gulv med nedsenk og lokalt fall i dusjnisse, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Manglende lekkasjesikring ved terskel. Utførelse som egeninnsats.

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 flisfuger har riss/sprekker.
- 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 påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte fliser med limslipp fra underlag. Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Mørtelfuger benyttet i overganger mellom gulv/vegg og vegghjørner, bør være elastisk fugemasse for å ta opp bevegelser. Gulv med betydelig høydesprang mellom fliser. Deler av gulv med motfall fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes til sluk, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen. Sprekker i fliser og riss i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader. Fliser med bom eller limslipp bør skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade. Mørtelfuger i overganger bør erstattes med elastisk fugemasse for å ta opp bevegelser og redusere risiko for sprekkdannelse. Manglende lekkasjesikring ved terskel bør utbedres for å forhindre vannlekkasje til tilstøtende rom.



Sprukket gulvflis



Tilstandsrapport



Betydelige høydesprang

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett uten synlig mansjett eller smøremembran. Plastsluk fremstår å være fra byggeår. Utførelse fremstår utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

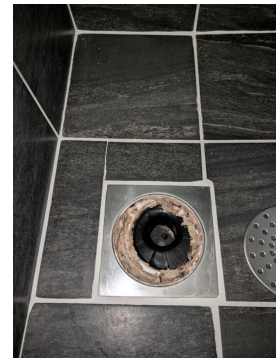
Sluk med begrenset tilgjengelighet for kontroll og renhold. Ikke tilgjengelig uten å flytte dusjkabinett. Vannlås i slukpotte er mulig å ta ut for renhold da denne er tildekket med flislim og/eller påstøp. Uvisst om det er mulig å frigjøre vannlåsen uten å skade membran. Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Uvisst om membransjikt er fra byggeår eller fornyet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke om det er korrekt utført membran og slukmansjett, samt om vannlåsen kan frigjøres uten å skade membran. Mangelfull utførelse og begrenset tilgang til sluk medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på våtrommet. Dersom det avdekkes feil eller mangler, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå skader på konstruksjonen. Kostnadsestimat satt for utskifting av sluk, membran og tettesjikt. Sett i sammenheng med påviste feil og mangler på overflater vegger og gulv må full oppgradering av våtrommet påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Toalettet er ikke festet tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Løst toalett må festes.

Toalettet bør festes forsvarlig for å unngå bevegelse som kan føre til lekkasjer eller skade på avløpsrør og gulv. Manglende feste utgjør en risiko for vannskader og redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk tilknyttet aggregat på loft samt mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft ved spalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med beleg. Vegger med beleggsoppbrett og våtromstapet. Himling med himlingsplater. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vegghengt kum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk med aggregat på loft sammen med bad. Styring for sentralavtrekk med trinnbryter på vegg vaskerom. Øvrige installasjoner med varmtvannsbereider, vannfordelingsskap og sikringsskap samt stoppekran.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med beleggsoppbrett og våtromstapet. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige fuktskjolder rundt ventil i himling, fremstår som forårsaket av kondens. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres tiltak for å hindre kondensdannelse rundt ventil i himlingen, samt vurdere utskifting eller utbedring av skadede overflater. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader, redusert inneliv og forkortet levetid på overflatene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinyl på betongunderlag. Vinylgulv med oppbrett på vegg. Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv med noe varierende fallforhold. Beleggsoppbrett mot terskel.

Vurdering av avvik:

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

Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv med noe varierende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på hele gulvet slik at alt vann ledes til sluk.

Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom vann ikke ledes korrekt til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak tapet og opp mot terskel. Vegger med våtromstapet. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Vurdering av avvik:

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

TG2 gitt grunnet alder. I følge Byggforsk bygghetjblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Ingen tegn til fuktproblematikk ved rommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Normal forventet levetid på plastsluk er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran og sluk ved tegn til svikt, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen. Alderen tilsier økt risiko for at tettesjikt og sluk kan svikte over tid, selv om det per i dag ikke er påvist fuktproblematikk.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med varmtvannsbereder og veggmontert vaskeum. Opplegg for vaskemaskin og kondensørkrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk tilknyttet aggregat på loft, sammen med bad. Trinnbryter for styring sentralavtrekk på vegg i vaskerom, tilluft ved spalte under dørblad.



Trinnbryter til mekanisk sentralavtrekk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i bod mot servant. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje fra byggeåret med delvis åpen løsning til stue/spisestue. Innredning med malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminerte plater på vegger over benkeplater, overganger med mykfuge. Integreert platetopp og komfyr, åpne løsninger for øvrige hvitevarer. Fronter fremstår å være nyere enn skrog. Kjøkken med lekkasjevakt, uten komfyrvakt (krav fra TEK10).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken uten komfyrvakt, ikke krav ved byggetidspunktet. Manglende endemansjetter ved rørvslutninger varerør i kjøkkenbenk. Noe justeringsbehov på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Endemansjetter bør monteres for å hindre fuktinntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere risikoen for brann. Justeringsbehov på fronter bør utbedres for å sikre funksjonalitet og estetikk.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fleksirør for avkast fra ventilator er uisolert på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fleksirøret for avkast fra ventilator bør isoleres på loftet for å hindre kondensdannelse. Uisolert rør kan føre til fuktskader, mugg og råte i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i teknisk rom. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noen åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på vaskerom, med etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Manglende endemuffer ved røravslutninger varerør inne i kjøkkenbenk. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør monteres endemuffer ved røravslutninger i varerør inne i kjøkkenbenk for å hindre lekkasjer og fuktskader. Manglende endemuffer og høy alder på rørene medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.



TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet for avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold, og dermed redusere risikoen for tilstopping og påfølgende vannskader. Videre bør tilstanden på avløpsrørene følges opp, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for fremtidige skader eller lekkasjer. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Sentralavtrekk med styring fra trinnbryter på vaskerom. Avtrekk fra bad og vaskerom. Aggregat plassert på kaldtloft. Mekanisk ventilasjon ved kjøkken. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer i øvrige rom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år. Ukjent vedr service av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må kontrolleres av fagkyndig.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1. etasje fra 2019. Opplyst fra eier at alle servicer er fulgt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Bereider fra 1999 på ca 200 liter plassert i vaskerom, rom med sluk. Bereider tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Bereider tilkoblet veggstikk. Bereidere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- 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 fast tilkobling for bereider i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil. Bereideren bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre bereidere har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Funksjon og tilstand ved bereideren bør vurderes av fagkyndig.

Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Utvendig inntaksskap. 3-fase 230V anlegg med 56A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Montert jordfeilbryter og digital måler i sikringsskap. Hovedsakelig skjult anlegg. Elektrisk gulvvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår annet enn egen kurs til varmepumpe og elbil-lader på egen kurs med overspenningsvern.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger, kurs til varmepumpe, Elbil-lader og overspenningsvern dokumentert med samsvarserklæring.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kurs til varmepumpe, Elbil-lader og overspenningsvern montert 2023 dokumentert med samsvarserklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drensevne. Snøtildekket terreng.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem med dremsplater og drensledninger. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Ukjent vedr evt drenerende masser. Nedløpsrør går til fleksible rør, ukjent om det er utkast til terreng eller evt internt overvannsnett. Konstruksjon med gulv på grunn gir normalt lav risiko for fuktskader. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlige grunnmurer i ubehandlet betong. Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, plattinger/terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG IU Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Grunnet snøforhold var det vanskelig å registrere de faktiske forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Kontroll bør utføres ved snøfritt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom, rom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 26 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk bygghetilsyn ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Anmerkninger tilknyttet HMS for tryggere bolighandel. Omfatter forhold som ikke er bemerket i rapporten for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Brannsikring av takflate mot nord-øst mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger, eiendommen ligger i et område med lav til moderat radonaktivitet. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på brannsikring av takflaten mot nord-øst. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivarettatt, noe som kan medføre økt risiko ved en eventuell brann.

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

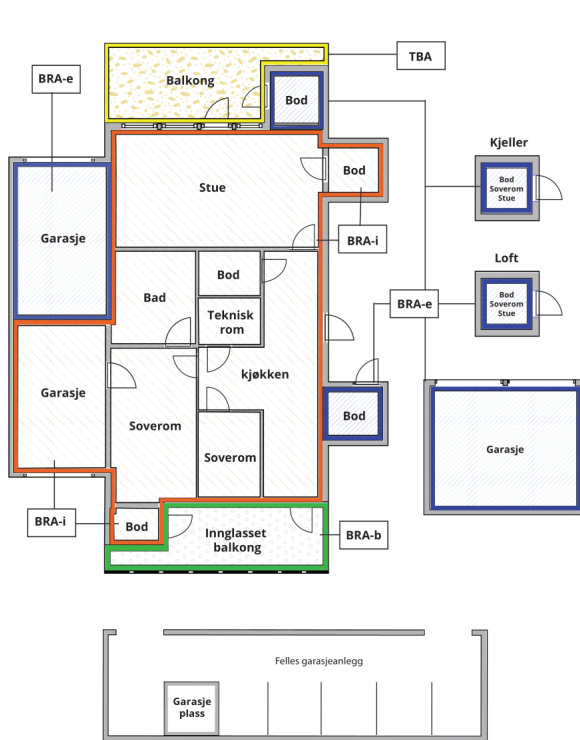
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	95			95	22
SUM	95				22
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og plate på mark. Fullt bruksareal for hele 1.etasje. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Kombinert vaskerom og teknisk med adkomst fra entre. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng, delvis overbygget. 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). Kaldtloft uten måleverdige areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Opplyst om diverse innvendige og utvendige arbeider, hovedsakelig som egeninnsats. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten. Elbil-lader montert på egen kurs desember 2023. Dokumentert ved samsvarserklæring. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje i 1 etasje. Eksternt bruksareal for garasje/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod/hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående hagebod i en etasje som eksternt bruksareal, innvendig gulvareal ca 4,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Knut Roger Furuseth	Takstingenør
	Joakim Rasmussen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	25	708		0	641.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ballblomvegen 3 B

Hjemmelshaver

Jansrud Andreas Isaksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Søbakken i Elverum kommune. Ca 2,5 km til Elverum sentrum. Område med boligeiendommer. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Underlagt reguleringsplan med planid: 39 - Strandmoen av 29.08.1972

Underlagt kommuneplan med planid: 2018006 - Elverum byområde av 28.08.2019

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjøring, plen og noe beplantning. Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Tilnærmet flat tomt. Snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig begrenset besiktigelse.

Beskrivelse

Enkel garasje. Enkel inntilbygget vedbod på langvegg mot syd-øst.

Støpt plate på mark. Leca ringmur under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Leddport med portåpner og et vindu. Saltak teknet med betongtakstein, med renner/nedløp. Sportsbod i bakre del av garasje med ekstern adkomst via eldre ytterdør med glass. Utvendig luke i gavl til kaldt loft. Innvendig er garasje og sportsbod kledd med plater på vegger og i himling, ukjent vedrørende eventuell isolering.

Betonggulv i garasje har enkelte riss og oppsprekninger. Takutstikk i gavler er utført uten underkledning i utstikk.

På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

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.



Redskapsbod/hagebod



Anvendelse

Boder og lagerrom.

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Redskapsbod/hagebod.

Bygning oppført med 1" bordlaft. Fundamentert på impregnerte bjelker. Dobbelt labankdør, 1 vindu. Gulv med vinylbelegg over trebord. Saltak tekket med shingel. Tak uten takrenner og nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

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.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.