

Tilstandsrapport



Enebolig



Ole Evenstads vei 1274 , 2480 KOPPANG



STOR-ELVDAL kommune



gnr. 9, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20784-1311

Referansenummer: WG1803

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



MIDT NORSK
TAKST AS

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

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 med hovedetasje og kjelleretasje.

Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av eldre reisverk utførelse i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags, 3-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med stålpaltetekking.

Boligen fremstår med normal slitasje iht byggeåret, se de enkelte beskrivelser under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater og doble vindskiebord med toppbeslag. Det er observert bruk av papptekking over undertaksbord som undertak.

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Tegn til montert takstige opp til pipe og snøfangere over inngangspartiet.

Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er tegn til at ytterveggene er utlektet og kledd opp etter originalt byggeår, da det er synlig utlekting bak ytterkledningen. Det foreligger ikke ytterligere opplysninger om dette. Ytterveggenes tykkelse er målt til ca. 150 mm. Opprinnelig vil dette bygget være isolert med kutterspon, og ytterveggene kan inneholde dette som original isolasjon.

Takkonstruksjonen har en eldre sperrekonstruksjon. Det er adkomst til kaldloftet via stige på kjøkkenet. Selger opplyser at de har fjernet eldre kutterspon og etterisolert med 150 mm mineralull på kaldloftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017, 3-lags glass fra 1984, trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt et 2-lags glassvindu fra 2021. Bygningen har malte hovedytterdører inn til inngangspartiet og inn til entré. Døren inn til entré er fra 1995.

Trapp med tretrinn og repos. Rekkverk i stål med stående kledningsbord i tre.

Tilbygget inngangsparti er oppført på betongpilarer mot terreng. Veggene er i uisolert bindingsverk og kledd med panel på begge sider. Yttertaket er tilbygget eksisterende tak og tekking med ståltakplater. Det er benyttet vinduer med enkle glass i fast ramme, samt ytterdør med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke kontrollert. Laser ble utplassert på stue og kjøkken.

Boligen har en eldre mursteinspipe med sotluke i kjeller. Det er vedovn på kjøkkenet og peis med innsats i stuen. I kjelleren er det en eldre takkeovn. Siste dokumenterte utførte feiing utført 10.05.2024 tilsyn innvendig ikke utført siden 12.01.2015.

I kjelleretasjen er gulvet av betong. Veggene har pusset betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

Det er sluk i gulv på rommet ved trapp. Etasjen har lav takhøyde målt til ca 1,9 meter.

Boligen har en malt tretrapp som fører ned til kjelleren. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Rommet er opprettet med våtromsgulvbelegg, baderomsplater på vegger og malte takplater i innvendig himling. Rommet er innredet med toalett, servant og dusjarmatur. Oppvarming skjer med stråleovn på vegg, og ventilasjon via klaffventil på vegg. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 under befaring. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask, og det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er opplegg for komfyr. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i kjellerrom. Det er synlig bruk av eldre avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler

Varmtvannstanken har et volum på 116 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Sikringsskap er plassert i inngangspartiet med automatsikringer og AMS Strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av drenering etter byggeår. Bygningen er vurdert å være oppført med eldre stedlige masser inntil grunnmur. Bygningen har eldre betonggrunnmur. Grunnmur er innvendig isolet med tresonitt og pusset. Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruset i innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med filtrering. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er tilknyttet privat felles vannverk. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget. Vannkvalitet er ikke dokumentert. Septiktanken er av betong med sannfilter. Ingen kjente avvik opplyst av selger. Anlegget er ikke synlig under befaring grunnet snø på terreng.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er nylig montert brannmeldere og det er brannslukker fra

Beskrivelse av eiendommen

2010.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

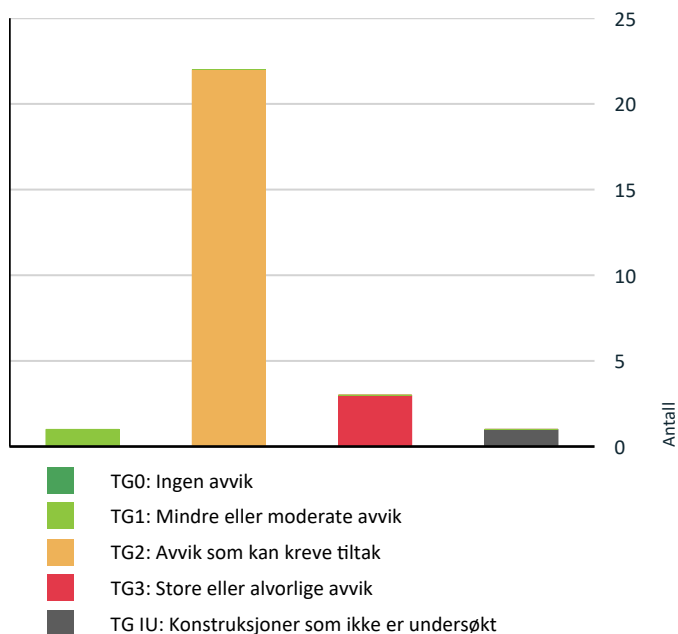
- Det foreligger ikke tegninger
 - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
 - Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
- Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
- Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Uthus med carport

- Det foreligger ikke tegninger
 - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
 - Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
- Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

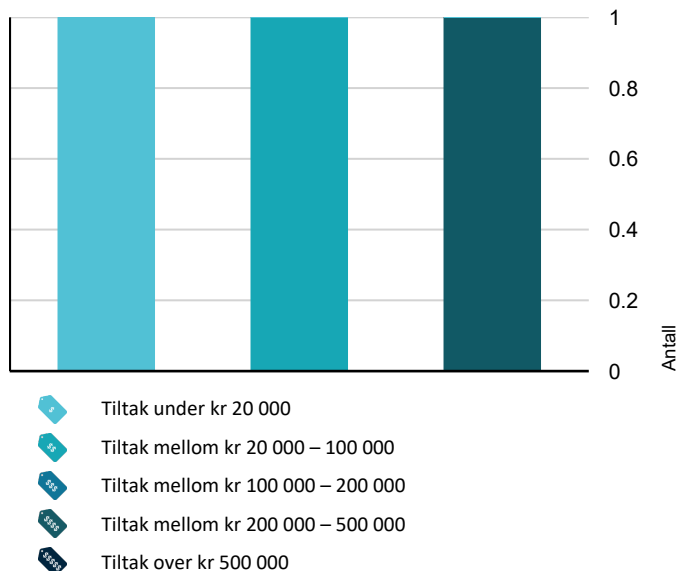
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på utvalgte gulvflater i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Innbygget inngangsparti. Oppmålt som innglasset balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Vurdert å være bygget rundt 1949 til 1952 iht matrikkel opplysninger og selgers opplysninger for eiendommen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering isolasjon på loft	Fjernet kutterspon og tilført ny mineralull 150cm. Arbeidet er utført av selger.
2013	Modernisering vinduer	Det er utført bytte av vinduer på bygget etter byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017. 1 stk 3-lags glass fra 1984 og trevinduer med koblet glass fra byggeår og et 2-lags glass vindu fra 2021. Vinduer etter 2016 er byttet av selger.
2016	Gruset opp innkjørsel/parker ing	Utført i regi av selger.
2016	Modernisering Sikringsskap	Skiftet til ny innmat i sikringsskap. Firmanavn: Berg Sandboe AS, v/Frank Øien

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater og doble vindskiebord med toppbeslag. Det er observert bruk av papptekking over undertaksbord som undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan derfor være skjulte skader som ikke er synlige ved befaring fra bakkenivå.

Taktekking er snødekt under befaring. Materialet er kjent og alder er ukjent, taket er derfor vurdert ut fra at det er eldre enn 25 år. Kontroll bør foretas når dette er mulig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Takteking og tilhørende beslag var snødekt ved befaring, og alder er ukjent. Disse er derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekingen er vurdert som av eldre dato, og forventet brukstid anses som nådd over halve forventet brukstid både for taktekingen og undertaket.
- Det er observert noe mosevekst på synlig del av vindskiebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking og beslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke var synlige ved befaring.
- Overflatevedlikehold på vindskiebordene bør utføres for å hindre videre forringelse.
- Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak. Utsifting av tekkingen må påregnes på sikt for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde vindskiebord

Nedløp og beslag

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Tegn til montert takstige opp til pipe og snøfangere over inngangspartiet. Store deler av nedløp, beslag og takteking er snødekt under befaring, materiale er kjent men alder er ukjent, konstruksjonen er derfor vurdert ut fra å være av eldre alder. Bedre kontroll må foretas når det er mulig.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er avvik:
 - Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
 - Det er ikke bekreftet type og innfesting av takstigen,
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, takrenne nedløp er ført ned til terreng.
 - Det er kun montert snøfangere på deler av taket.
 - Nedløp, installasjoner og beslags løsninger er i hovedsak snødekt under befaring. Bedre kontroll bør foretas når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, bør det monteres snøfangere i henhold til dagens standard for å sikre beferdede områder og redusere risiko for personskade og materielle skader.
 - Det bør foretas en vurdering av takkonstruksjonens bæreevne før montering av snøfangere, da økt snølast kan medføre nedbøying eller skjevheter dersom konstruksjonen er svak.
 - Takstige og tilhørende taktilbehør bør monteres i henhold til gjeldende monteringsanvisning for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risiko for ulykker.
 - Pipehatt bør monteres for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan føre til skader på pipen og vannlekkasjer i tilstøtende rom.
 - Det bør opprettes og sikres at vann ledes bort fra grunnmuren på en tilfredsstillende måte. Manglende bortledning av vann kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Tilstandsrapport



Pipehatt, bilde tatt med drone



Oversiktsbilde av takrenne nedløp

Veggkonstruksjon

Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er tegn til at ytterveggene er utlektet og kledd opp etter originalt byggeår, da det er synlig utlekting bak ytterkledningen. Det foreligger ikke ytterligere opplysninger om dette. Ytterveggenes tykkelse er målt til ca. 150 mm. Opprinnelig vil dette bygget være isolert med kutterspon, og ytterveggene kan inneholde dette som original isolasjon. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen. Det forutsettes at veggen er bygget i henhold til preaksepterte løsninger for den tiden arbeidet ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring på hjørnene. Det er observert aktivitet av mus/skadedyr på loftet. Ukjent tilstand etter skadedyr aktivitet i vegg konstruksjonen.
- Lufting i nedre del av veggen er begrenset på grunn av klosser/lekter bak kledningsbordene.
- Det er registrert enkelte sprekker i ytterkledningen og noe svakt utført håndverk. Det er tegn til ufaglært utførelse på enkelte løsninger, særlig rundt vinduene.
- Det foreligger ingen opplysninger om oppbygningen av veggen bak ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov, eller dersom bruk av boligen endres. Dette bør holdes under oppsikt.
- Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra, ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.
 - Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord.
 - Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Sprekk i kledning rundt enkelte vinduer



Bilde tatt av løsning bak ytterkledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har en eldre sperrekonstruksjon. Det er adkomst til kaldloftet via stige på kjøkkenet. Selger opplyser at de har fjernet eldre kutterspon og etterisolert med 150 mm mineralull på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
 - Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen. Det er utført fuktkontroll av undersiden av taktro rundt pipeløpet uten unormale målinger under befaringen.
 - Det er registrert ekskrementer og kadaver etter mus på kaldloftet, noe som er vurdert å skyldes manglende musebånd eller sikring bak kledning på yttervegger. Det er plassert giftstasjoner på kaldloftet av selger.
 - Det er synlig at mus/skadedyr har gravd ganger i isolasjonen, noe som kan redusere isolasjonsevnen.
 - Det er ingen synlig luftespalte i raftekassen utvendig i overgang mellom tak og vegg, noe som gir begrenset lufting av kaldloftet. Det er observert kondens på takoverflater på kaldloftet og utvendig ising på yttertaket. Dette indikerer varmetap fra oppvarmede bygningsdeler opp til kaldloftet kombinert med svak ventilering.
 - Konstruksjonsdelen er av eldre utførelse og vil være svakt bygget i henhold til dagens lastberegninger. Det er ikke tegn til at dimensjoneringen har ført til svikt under befaring, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør monteres musebånd eller annen sikring for å hindre inntrengning av mus, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og helsefare. Kadaver etter mus må fjernes, og isolasjonen bør kontrolleres for svekkelser, da redusert isolasjonsevne kan føre til økt varmetap og risiko for kondens.
- Fuktskjolder og misfarging i undertaket bør følges opp over tid, og tiltak vurderes dersom tilstanden forverres, for å unngå utvikling av råte eller andre fuktskader.
- Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre ventilering ut mot raftekasser, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Ved renovering bør det vurderes å etablere fuktsperre mellom varm og kald side, samt etterisolere kaldloftet, for å redusere varmetap og risiko for kondens.
- Konstruksjonen er av eldre utførelse og bør holdes under oppsikt, da svak dimensjonering kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt ved endret belastning eller bruk.
- Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.



Oversiktsbilde



Muse kadaver



Utført fuktmåling ved pipe

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2016 og 2017, 3-lags glass fra 1984, trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt et 2-lags glassvindu fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert kjellervinduer fra byggeåret med høy slitasje og skader på glass. TG3 settes for kjellervinduer fra byggeåret.
- For utskiftet kjellervindu er det manglende utvendig innpussing rundt vinduet. Fra innsiden bemerkes kondens på glass, som vurderes å skyldes luftlekkasjer rundt dette vinduet.
- For vinduer i hovedetasjen bemerkes noe ufagmessig utførelse på omramminger samt valg og løsning av vannbrett under vinduene.
- Vindu på loft og baderomsvindu bærer preg av værslitasje.
- Vindusforing inne på soverom ved stue har glipper.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å skifte ut eller renovere eldre kjellervinduer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader.
- Vinduer med manglende innpussing og utilstrekkelig tetting bør ferdigstilles for å unngå luftlekkasjer, varmetap og økt fare for kondens og fuktskader.
- Vinduer med manglende beslag bør få montert vindusbeslag for å beskytte mot vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.
- Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere slitasje og råte.
- Glipper i vindusforing bør utbedres for å sikre god tetthet og forhindre trekk, varmetap og fuktskader.
- Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Tiltakskostnad er satt for tiltak på kjellervinduer med Tg3 avvik. Kostnader vil variere iht valg av løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Baderomsvindu



Nyere kjellervindu



Vindu på soverom

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører inn til inngangspartiet og inn til entré. Døren inn til entré er fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Ytterdøren inn til inngangspartiet er værslitt og kniper i karmen ved enkelte årstider.

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte dørkarmen og dører for å forhindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dører og glass som har passert halvparten av forventet levetid har økt risiko for punktering og skader, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Dør inn til entre



Dør inn til inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med tretrinn og repos. Rekkverk i stål med stående kledningsbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trappetrinnene bærer preg av alder og fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Trappetrinnene bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av trappen og forhindre økt slitasje eller fare for ulykker. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.



TG 2 Innbygget inngangsparti. Oppmålt som innglasset balkong

Tilbygget inngangsparti er oppført på betongpilarer mot terreng. Veggene er i uisolert bindingsverk og kledd med panel på begge sider. Yttertaket er tilbygget eksisterende tak og teknet med ståltakplater. Det er benyttet vinduer med enkle glass i fast ramme, samt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bygget har skeivheter som forplanter seg fra grunnpilarene og opp til takflaten. På grunn av manglende understøtting med pilar har bygget seget ned i senter.

- Det er registrert sprekk i et glass til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig understøtting med pilarer for å hindre videre setninger og skjevheter i konstruksjonen, da dette kan føre til ytterligere deformasjoner og i verste fall svekke byggets stabilitet.

- Sprukket glass i vindu bør byttes for å unngå personskader.

Tilstandsrapport



Utvendig oversiktsbilde



Innvendig oversiktsbilde

INNVEDIG

TG 2 Overflater

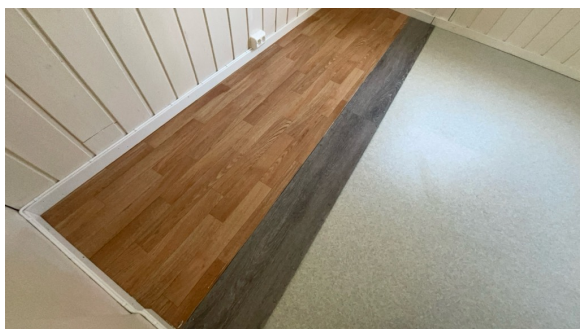
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er satt opp en delingsvegg mellom stue og soverom, men arbeidet er ikke ferdigstilt med overflatebehandling.
- På kjøkkengulvet er det bemerket noen brennmerker ved ildstedet.
- På soverommet innenfor kjøkkenet er det benyttet ufagmessig utførelse på overgangen mellom gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres nødvendig overflatebehandling på delingsveggen for å sikre et ferdig og holdbart resultat.
- Brennmerkene på kjøkkengulvet bør utbedres for å forhindre videre skader og for å ivareta estetikk og funksjon.
- Overgangen mellom gulv på soverommet bør utbedres fagmessig for å unngå slitasje, skader og redusert levetid på gulvet.



Bilde av gulv på soverom innenfor kjøkken



Bilde av gulv ved ildsted på kjøkken



Bilde av delingsvegg mellom stue og soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke

Tilstandsrapport

kontrollert.

Laser ble utplassert på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 utført kontroll av stivheten på etasjeskillet, og gynging oppleves i alle rom.
- På stue er det målt høydeavvik mellom yttervegger og senter bygg på opptil 13 mm.
- På kjøkken er det målt høydeavvik mellom yttervegger og senter bygg på opptil 20 mm.
- På soverom innenfor kjøkken er det målt høydeavvik på opptil 15 mm.

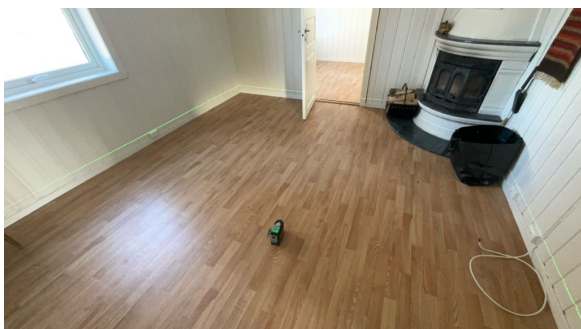
Generelt fremstår etasjeskillet som svekket på grunn av alder og byggemetode, noe som anses som normalt i forhold til byggeåret.

Konsekvens/tiltak

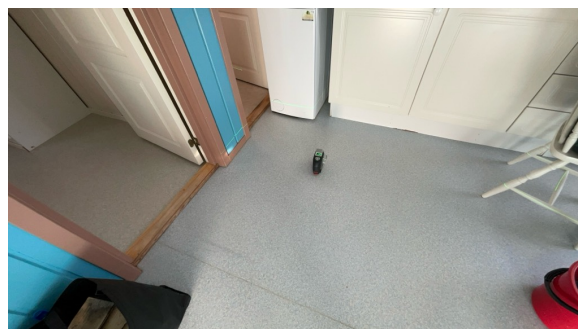
- Andre tiltak:

- Påviste forhold tyder på svekket eller underdimensjonert bjelkelag, og etasjeskillet fremstår med redusert tilstand og funksjon. For å avdekke årsakene til svekkelsene bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjonene, da dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Dersom bygget innredes med tyngre møbler eller installasjoner, må det påregnes forsterkning av etasjeskillet for å unngå ytterligere svekkelse eller skader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert brukstid, økt risiko for setningsskader og nedsatt bæreevne.



Stue



Kjøkken

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en eldre mursteinspipe med sotluke i kjeller. Det er vedovn på kjøkkenet og peis med innsats i stuen. I kjelleren er det en eldre takkeovn. Siste dokumenterte utførte feiing utført 10.05.2024 tilsyn innvendig ikke utført siden 12.01.2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:
- Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- Det anbefales å montere pipehatt for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan medføre ytterligere skade på pipen og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Dette er også kommentert under punktet om nedløp og beslag.
- Det er bemerket løse fliser på brannmur inne på kjøkken.
- Det er riss i pusset pipeløp i trappegang og noe riss rundt peisinnsats.
- Det er benyttet røykrørsføringer fra ildsted på og frem til pipeløpet uten isolerende beskyttelse av rørene. Dette gjelder røykrør fra ildsted på kjøkken og til pipeløpet, hvor røret er ført gjennom brannmur. Løsningen har vært i bruk siden byggeår. Avvik settes da løsningen ikke er utført i henhold til dagens krav/løsninger, og varmgang fra røykrøret kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av fliser og fuger på brennmur bør utføres for å hindre videre forringelse og sikre brannsikkerheten.
- Toppbeslag og pipehatt bør monteres for å forhindre vanninntrengning, som kan føre til ytterligere skader på pipen og vannlekkasjer i tilstøtende rom.
- Piper og ildsteder bør kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og behov for tiltak, da sprekker og riss kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjon.
- Røykrørsføringer uten isolerende beskyttelse bør utbedres for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Røykrør. Gjeldene rør er det nederst som går fra ildsted på kjøkken til Peis på stue
pipløpet



Ildsted på kjøkken

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er gulvet av betong. Veggene har pusset betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

Det er sluk i gulv på rommet ved trapp. Etasjen har lav takhøyde målt til ca 1,9 meter.

Vurdering av avvik:

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

- Kjelleren viser tegn til kapillært fukttrykk på både vegger og gulv. Eiendommen ligger i flomsone for Glomma, og ved større flommer blir kjelleren utsatt for økt vanninntrengning på grunn av høy grunnvannstand i utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjelleren bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å sikre best mulig uttørking, og det bør unngås å innrede med organiske materialer. Ved lagring bør gjenstander ikke plasseres direkte på gulvet eller inntil yttervegger. Bruken av arealet må vurderes nøye, da det er stor sannsynlighet for vanninntrenging, spesielt ved flom eller høy grunnvannstand. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte, sopp og skade på lagrede gjenstander.

- Det må sikres god ventielring av etasjen for å holde luftfuktigheten på et normalt nivå.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp som fører ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trappen er av eldre dato og bærer preg av aldersrelatert slitasje. Det er registrert at trappen har vært utsatt for flere vanninntrengninger ifbm flom.
- Det mangler håndløper og rekkverk i trappeløpet dette er videre kommentert under punktet >Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Trappen bør utbedres for å utjevne aldersrelatert slitasje og eventuelle skader etter vanninntrengning, for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.
- Håndløper og rekkverk bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.



Sett fra kjeller



Sett fra hovedetasjen

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist skader på døren til badet. TG3 settes på grunnlag av fuktskader.
- Det er mindre avvik på overflatene til døren inn til soverommet innenfor stuen.
- Døren mellom kjøkken og entré klemmer noe i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

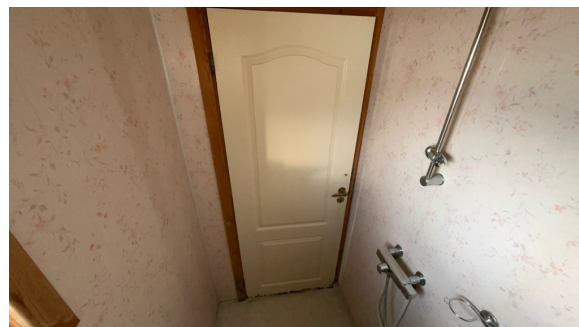
Tilstandsrapport

- Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med betydelige skader, spesielt døren til badet som har fuktskader, for å unngå videre forringelse og risiko for funksjonssvikt.
- Mindre avvik på overflater og dører som klemmer bør utbedres for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør til soverom innenfor stue



Dør til bad

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er opprettet med våtromsgulvbelegg, baderomsplater på vegger og malte takplater i innvendig himling. Rommet er innredet med toalett, servant og dusjarmatur. Oppvarming skjer med stråleovn på vegg, og ventilasjon via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

Oppsummert:

- Levetiden for baderomsplater, våtromsbelegg på gulv og gulvsluk er nådd.
- Det er bemerket en uheldig løsning for dusj, da det ikke finnes en løsning for å sikre mot bruksvann på overflater som ikke tåler fukt. Dette har resultert i fuktskade på dørblad, dørkarm og belistning.
- Vinduet viser tegn til kondensfukt på innvendig overflate, som skyldes svak ventilering av rommet.
- Fallforholdet er svakere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt, sluk og overflater i henhold til dagens tekniske krav for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, samt skjulte skader i konstruksjonen.

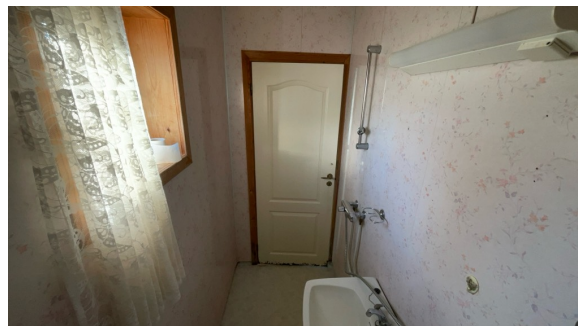
Tiltakskostnad er beregnet ut fra full renovering, men kan variere avhengig av valgt løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



Oversiktsbilde tatt mot dør



Oversiktsbilde tatt fra dør

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 under befarings. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

- Ved hulltaking ble det bemerkt et eldre fuktmerke inne i vegg. Kontroll er utført i vegg bak dusjområdet på badet. Fuktmerket vurderes å stamme fra tidligere inntrengning av bruksvann fra dusjen. Det ble opplyst at det ikke har vært dusjet på lengre tid før befarings, og eventuell fuktighet vil derfor kunne ha tørket ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av skader i membran/belegg evt. oppgradering må påregnes
 - Tiltakskostanden er lagt på hovedpunktet til badet ved renoveringen. Valg av løsning påvirker total kostnaden.



Fuktmåling inne i vegg, fuktmerke inne i vegg var ikke lett å vise på bilde

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask, og det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er opplegg for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er observert aldersrelatert slitasje på overflater av kjøkkeninnredningen.
- Kjøkkensokkelen har enkelte skader i bunnen mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre utvikling av skadene og for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkeninnredningen. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklimate og spredning av matlukt til øvrige rom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i kjellerrom

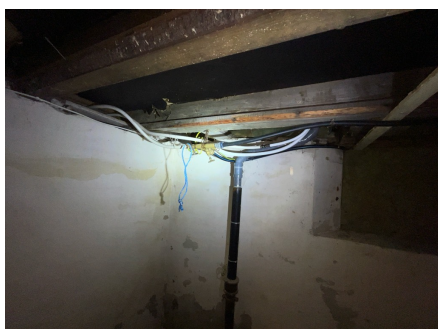
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen.



Oversiktsbilde røranlegg under bad



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig bruk av eldre avløpsrør av plast.

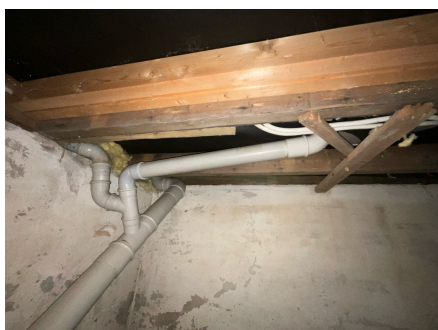
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre plastrør bør følges opp og vurderes for utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer, fuktskader, luktproblemer og tette avløp. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for vannskader og kostbare reparasjoner.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på 116 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det mangler løsning for utløpsrør. Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, eller det må monteres fuktføler for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - 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 avrenning fra varmtvannstanken til sluk eller monteres automatisk vannstoppeventil for å ivareta vannsikkerheten. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller utløp fra sikkerhetsventil.



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.

Sikringsskap er plassert i inngangspartiet med automatsikringer og AMS Strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 - Montert AMS Strømmåler av Eidsiva 18.01.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap.

- Skiftet til ny innmat i sikringsskap. Firmanavn: Berg Sandboe AS, v/Frank Øien i 2016.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i §

Tilstandsrapport

12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av drenering etter byggeår. Bygningen er vurdert å være oppført med eldre stedlige masser inntil grunnmur.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det bør etableres ny drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasjen, spesielt med tanke på økt fukttrykk ved flom og store nedbørsmengder. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og dårlig innneklima i underetasjen. Den enkelte må selv vurdere nødvendigheten av tiltaket ut fra risikoen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har eldre betonggrunnmur. Grunnmur er innvendig isolet med tresonitt og pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har riss og mindre sprekker, særlig rundt vindu innvendig i kjeller.
- Store deler av grunnmuren var tildekket av snø under befaringen, og det var derfor ikke mulig å vurdere disse områdene fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av grunnmuren når det er snøfritt. Ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker bør overvåkes over tid, og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Sprekker og riss i pusset grunnmur kan gi lokal fuktinntrengning, særlig ved nedbør og smeltevann. Over tid kan dette føre til frostskafer, avskalling av puss og svekkelse av murens bæreevne. Mindre riss gir ofte begrenset skadepotensial, men bør følges opp for å hindre forverring og kostbare reparasjoner.



Oversiktsbilde



Oppspreking rundt vindu



Oversiktsbilde utvendig

TG IU Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruset i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med filtrering. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er tilknyttet privat felles vannverk. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget. Vannkvalitet er ikke dokumentert.

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.

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten for å sikre at drikkevannet er trygt å bruke.

- Det må innhentes dokumentasjon fra kommunen om lovlig og eventuell utslippstillatelse for avløpsanlegget. Manglende tillatelse eller dokumentasjon medfører risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, noe som kan føre til pålegg om utbedring eller stans i bruk. Ved innlagt vann må det søkes om utslippstillatelse og sikres at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.

- Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for skader, lekkasjer og behov for kostbare utbedringer. Manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget gir økt usikkerhet om tilstand og funksjon, og kan medføre uforutsette utgifter og helsemessige konsekvenser.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong med sannfilter. Ingen kjente avvik opplyst av selger. Anlegget er ikke synlig under befaring grunnet snø på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å følge med på tilstanden til septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av alder kan være økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre forurensning av grunnvann og behov for kostbare utbedringer.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Brann: Det er nylig montert brannmeldere og det er brannslukker fra 2010.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Brannslukningsapparatet er fra 2010 og bør vurderes kontrollert eller byttet ut i henhold til gjeldende anbefalinger for vedlikehold og utskifting av brannslukningsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
 - Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Brannslukningsapparatet bør kontrolleres eller byttes ut i henhold til gjeldende anbefalinger, for å sikre at utstyret fungerer som det skal ved en eventuell brann. Manglende eller defekt brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.
- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger gir økt usikkerhet om innemiljøet, og kan medføre helserisiko for beboere.
- Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det anbefales å vurdere tiltak mot flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Manglende tiltak kan føre til vannskader på bygningen.

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

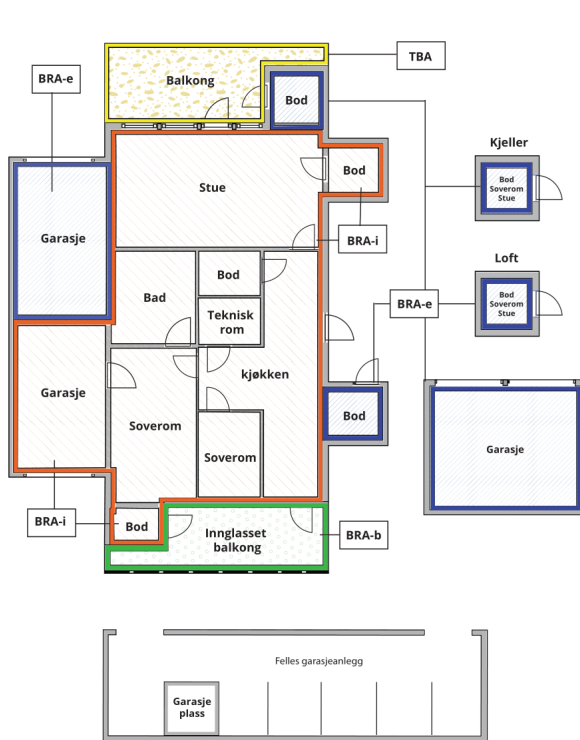
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	58		8	66	
Kjelleretasje	52			52	
SUM	110		8		
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad		Inngangsparti
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Innglasset balkong (BRA-b)

Hovedetasje: Inngangsparti

Merk at kjelleretasjen har lav takhøyde, gjennomsnittlig målt til 1,9 meters høyde.

- Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.

Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Gørli Elida Bruun Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	9	92		0	2408 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ole Evenstads vei 1274

Hjemmelshaver

Andersen Gørli Elida Bruun

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003 - 2015

Bygninger på eiendommen

Uthus med carport



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod med støpt gulv, bindingsverk med stående kledning. Saltak med stålplate takteking og enkelt vindskibord. Bygget er oppført av selger i 2016, det er benyttet eldre vindu med koblet glass. Det er innlagt strøm til bygget.

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

Tilbygg / modernisering

2016	Nybygg	Støpt nytt gulv mot grunn, nytt reisverk, kledning, vindu, tak. Arbeidet er utført av selger. Innlagt strøm utført av Berg Sandboe AS, v/Frank Øien
------	--------	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	51	Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	Selger har lest og godkjent rapportutkastet 15.02.2026

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.