

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Strandbygdvegen 1321, 2411 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 gnr. 19, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 399 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 20243-2424

Referansenummer: TV1758

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1876

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater tekket med metallplater av ukjent alder. Undertak med trestikker, samt taktro med trebord fra byggeåret. Takplater opplyst med malebehandling 2011.

Opprinnelig bygning med tømmerlaft, laftetømmer innvendig og utvendig påforet. Laftehjørner er innkledd. Tilbygget fremstår å være oppført med reisverk evt bindingsverk. Fasader med stående kledningsbord. Kledninger ble inspisert fra terreng. Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Overbygget inngangsparti, fra 2024-2025. Lokalt noe gjenstående arbeider. Tilfarergulv fundamentert direkte på terreng. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Vegger med åpent bindingsverk, fasader med stående kledningsbord. Vinduer med enkle glass av eldre dato. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Renner og nedløp i metall.

Terrasse mot syd, opplyst ved tidligere salgsoppgave fra 2017. Fundamentering på betongsøyler. Gulv med Cu-impregnerte terrassebord. Terrasse uten rekkverk. Terrengtrapp ikke etablert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dørblad hovedsakelig med malte hetredører fra byggeåret. Enkelte formpressede dører av nyere dato. Enkle tredører til raftekott. Malebehandlinger av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom etablert av tidligere eier, opplyst fra 2011/2012. Gulv med homogent vinylbelegg. Overganger mot vegger og dørterskel med oppbrett. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, termostat av nyere dato. Vegger med beleggsoppbrett og laminerte våtromsplater. Himling med panelplater. Installasjoner med servant i laminert innredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med bryterstyrt mekanisk punktavtrekk via yttervegg. Tilluft via åpen dør, evt. spalte over vindu. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Opplyst kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med malte fronter. Laminerte skrog og benkeplater. Oppvaskkummer i metall. Veggflater over kjøkkenbenker med laminerte plater og malt trepanel. Integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Kjøkken uten komfyr- og lekkasjevakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med adkomst via entre i 1. etasje. Gulv med laminat. Vegger med panelplater. Installasjoner med servant i innredning og gulvmontert toalett. Oppvarming med panelovn. Tilluftsventilering via klaffventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedsikring og stigersikring plassert i låvebygning. Innatak til bolighus via jordkabel. Sikringsskap plassert i raftekott 2. etasje.

Kurser med jordfeilautomater, hovedsakelig fra Biltema. Ledningsnett av blandet alder. Opplyst om oppgraderinger av tidligere eier i perioden 2011-2012. Enkelte installasjoner av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Opplyst utført diverse elektriske arbeider etter befaringen med ny koblingsboks kjeller, løse ledninger lagt inn i koblingsboks ved sikringsskap samt redigert kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Privat vannkilde opplyst som grunnvannsbrønn. Hydroforanlegg med sugepumpe plassert i kjeller. Synlig inntaksledning med PE-slange. Det er opplyst om privat avløpsanlegg med sedimenteringskum og overløp ført til spredegrøft e.l. Synlig del av bunnledning med PVC-rør fremstår å være fra ca 1970-tallet. For øvrig er utførelsen av stikkledninger og øvrige bunnledninger ukjent. Utvendige vann- og avløpsledninger vurderes som helhet fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget 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](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Vognskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

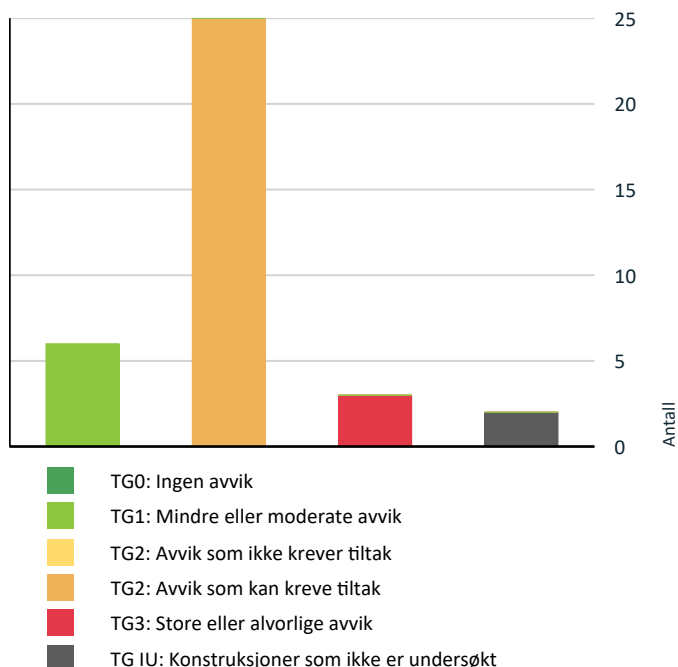
Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

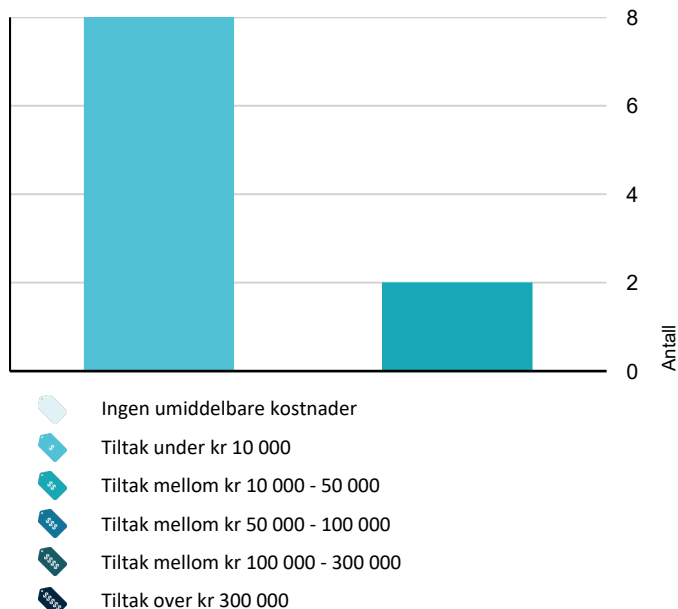
Sammendrag av boligens tilstand

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).

Arealer ved låve, vognskjul og stabbur er hentet fra tidligere salgsoppgave. Ingen oppmålinger ved denne befaringen.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår

1876

Kommentar

Opplyst byggeår.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold. Diverse innvendige oppgraderinger av flater og installasjoner fra ca 2010 og nyere. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygg ved våningshuset av ukjent alder
2011	Modernisering	Opplyst fra tidligere tilstandsrapport om rehabiliteringer og moderniseringer fra 2011-2012.
2011	Modernisering	Opplyst fra tidligere tilstandsrapport om malebehandling av taktekingen fra 2011.
2017	Tilbygg	Opplyst fra tidligere tilstandsrapport om terrasse mot syd fra 2017.
2019	Modernisering	Opplyst om nytt kjøkken fra 2019
2024	Tilbygg	Opplyst om overbygget inngangsparti fra 2024-2025

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater tekket med metallplater av ukjent alder. Undertak med trestikker, samt taktro med trebord fra byggeåret. Takplater opplyst med malebehandling 2011.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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:

Tekkingens alder er ikke kjent, men anses å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Takplater med noe spikerkryp. Eldre fuktskjolder lokalt i skråhimling ved raftekott, ingen registret restfukt. lekkasjen fremstår som utbedret. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Takteking og undertak bør følges opp jevnlig, og det bør vurderes utskiftning på sikt for å unngå fremtidige lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Deformasjoner og spikerkryp på takplatene kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning.

Eldre fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært lekkasje, og selv om det ikke er registrert restfukt nå, bør området overvåkes for å sikre at problemet ikke oppstår igjen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Takvann fremstår som ført til terreng og internt overvannsnett. Gradrenner og forkantbeslag i metall. Takstige med feieplattform til pipe. Takflater uten snøfangere. Isbord med metallbeslag.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. Nedløp har deformasjoner som følge av frostekspansjon. Glatte takflater uten snøfangere. Beslag ved overganger mellom takteking og vegg/liv mangler på enkelte områder. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tilstandsrapport

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

Det bør monteres beslag ved overganger mellom takteking og veggliv for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Deformerte nedløp som følge av frostekspansjon bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god bortledning av takvann og redusere risikoen for fuktbelastning på bygningen.

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, ikke krav ved byggetidspunktet. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.



Veggkonstruksjon

Opprinnelig bygning med tømmerlaft, laftetømmer innvendig og utvendig påforet. Laftehjørner er innkledd. Tilbygget fremstår å være oppført med reisverk evt bindingsverk. Fasader med stående kledningsbord. Kledninger ble inspirert fra terreng. Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Endeved har lokale råteskader som følge av kapillært fuktopptrekk, spesielt ved avslutninger mot vannbrett og lignende, hvor det er mangelfull dryppkant. Deler av veggkonstruksjoner plassert på utkragede ringmurer. Malingsfilmen viser generell slitasje, og det er påvist svertesopp på enkelte områder av kledningen. Det er også lokale skader på kledningen forårsaket av hakkespett. Kledningen ligger stedvis nært terrengnivå og er derfor utsatt for fuktskader.

Det er indikasjoner på at kledningen tidligere kan ha vært behandlet med linolje.

Lafteskasser med utvendige påforinger vurderes med risiko for fuktskader i forbindelse med konveksjonsluft fra kjeller og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig dryppkanter i nedre kant av kledningen mot vannbrett for å redusere risikoen for videre fuktskader og råte.

Malingsfilmen bør fornyes, og svertesopp fjernes for å beskytte treverket mot ytterligere nedbrytning.

Skader etter hakkespett bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt og skadedyr.

Kledning som ligger nært terrengnivå bør heves eller beskyttes for å redusere risikoen for kapillært fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert levetid på kledningen og fare for skader på underliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Korsbygget takkonstruksjon med kaldtloft. Konstruksjoner med umerket skurlast fra byggeåret.

Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i gang i 2.etasje. Loftet har ikke etablert ventilasjon.

Kontrollert del av himling over 2.etasje er isolert med isoporplater (EPS), mineralullplater og sydde matter.

Kaldtloftet er kun besiktiget via loftsluke, noe som gir begrenset sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra gardintrapp under luke. Uten gangbaner for inspeksjon.

Kaldtloft uten etablert lufting, med ventilering via generelle utettheter i konstruksjonen.

EPS-plater anses som brannfarlig materiale og avgir giftige gasser under brann.

Det er observert tegn etter aktivitet av mus.

Sperrer og undertak har fuktskjolder, noe som settes i sammenheng med tidligere kondens som følge av manglende dampspærre.

Synlige skjevheter på innvendige himlinger.

Raftekasser og vindskier med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufterutiner for å redusere boligens fuktilskudd ved kuldeperioder får å redusere kondensrelaterte følgeskader på kaldtloftet. Evt. tiltak over himling med etablering av dampspærre og etterisolering, samt evt. etablering av lufting av takkonstruksjonen bør utføres i samråd med fagkyndig.

Bruk av EPS-plater som isolasjon bør vurderes fjernet eller erstattet med brannsikkert materiale for å redusere brannrisiko.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre aktivitet fra mus, da dette kan medføre lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg.

Fuktskjolder og skjevheter bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skade.

Lokale utbedringer på vindskier og raftekasser må påberegnes.

Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt. utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av blandet alder. Produksjonsår 1974 og nyere. Vannbrett med metallbeslag. Malte omrammingsbord.

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.

Eldre vinduer må forventes utført med PCB-holdig materiale. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Enkelte vinduer med følgeskader etter kondens. Vannbrett og omramminger med vedlikeholdsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre fuktskader og forringelse av vinduenes levetid.

Eldre vinduer kan inneholde PCB-holdige materialer, og det bør vurderes utskifting for å redusere miljø- og helserisiko.

Vannbrett og omramminger bør vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, varmetap, og kostbare reparasjoner på sikt. I følge Byggforsk bygghandboka er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt, dørblad av nyere dato. Terrassedør med isolerglass, dør fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør med noe svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av terrassedøren mot fuktpåvirkning fra slagregn og snøsmelting.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader, redusert levetid på døren og risiko for inntrengning av vann i tilstøtende konstruksjoner.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti, fra 2024-2025. Lokalt noe gjenstående arbeider. Tilfarergulv fundamentert direkte på terreng. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Vegger med åpent bindingsverk, fasader med stående kledningsbord. Vinduer med enkle glass av eldre dato. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Renner og nedløp i metall.

Terrasse mot syd, opplyst ved tidligere salgsoppgave fra 2017. Fundamentering på betongsøyler. Gulv med Cu-impregnerte terrassebord. Terrasse uten rekkverk. Terrengrapp ikke etablert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Terrasse uten rekkverk. Trekonstruksjoner ved inngangsparti plassert på terreng. Konstruksjonen antas å være noe påvirket av setninger og tele. Gjenstående arbeid ved vindusomramminger og beslag. Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på terrassen for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Gjenstående arbeider ved vindusomramminger og beslag bør ferdigstilles for å sikre mot fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Trekonstruksjoner plassert direkte på terreng bør kontrolleres for setningsskader og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere deformasjoner og svekkelse av bæreevnen. Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminat, teppebelegg og malte trebord. Vegger hovedsakelig med malte plater. Himlinger med himlingsplater og malt panel. Enkelte malebehandling av nyere dato, lokalt noe gjenstående arbeid. Overflater fremstår som hovedsakelig fra 2012. Vurdering av tilstandsgrad omfatter boligrom i 1. og 2. etasje.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Baderom 2. etasje med påstøp. Kjellerhimling med trebord. Ukjent utførelse av bjelkelag over krypkjellere.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger viser avvik over normale toleranser, med registrerte avvik opp mot 32 mm i gang i 2. etasje.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Himling og synlige bjelker i kjeller har tegn etter tidligere fuktbelastning, men det er ikke påvist råte av byggeteknisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Grunnet påviste skjevheter bør bjelkelaget åpnes for nærmere kartlegging av skadeomfanget. Permanente deformasjoner kan ha oppstått, og det må vurderes om utbedringer er hensiktsmessige og økonomisk forsvarlige.

Kostnader til kontroll av fagperson må påregnes, og ytterligere utgifter kan tilkomme etter nærmere undersøkelser.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for ytterligere setninger, redusert bæreevne og forverring av skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Teglpiper fra byggeåret. Synlige vanger i 1. og 2. etasje med puss/malebehandling. Ubehandlet tegl via kaldtloft. Helbeslått pipe over tak, skorstein med regnskjerm. Sotluke plassert på kjøkken. Ildsted i stue 1. etasje med vedovn opplyst fra 2011. Eldre koksovn i gang 2. etasje. Brannsikring mot gulv utført med metallplater. Toppmonterte røykgassrør med feieluker. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Røykgasskanal og sotlukekammer ikke kontrollert grunnet plassering av kjøleskap.

Opplyst at brannsikring mot gulv under sotluke vil ble utbedret før salg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sotskjolder.

Pipevanger via kaldtloft preget av sotvannskjolder. Deler av pipekrager i 1. etasje tildekket med brennbart materiale. Deler av røykgassbend uten feieluke. Brannsikring under sotluke mangler.

Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør etableres tilfredsstillende brannsikring under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell utstrømming av glør eller sot.

Brennbar tildekking av pipekrager i 1. etasje må fjernes for å sikre forskriftsmessig avstand til brennbart materiale og redusere brannfare.

Det anbefales å montere feieluke der dette mangler for å sikre tilstrekkelig tilgang for feiing og vedlikehold, og dermed redusere risikoen for sotbrann og dårlig trekk.

Pipevanger med sotvannskjolder bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader og forringelse av pipa.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Opplyst at brannsikring mot gulv under sotluke vil ble utbedret før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med adkomst via gulvlem på kjøkken. Himlingshøyde i kjeller ca 1,85 meter. Gulv med betongstøp. Vegger hovedsakelig med malt mur, malebehandling av nyere dato. Himling med trebord. Tretrapp mot betonggulv og treereoler satt mot betong- eller murflater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Vurdering av avvik:

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

Gulvstøp med lokale skader. Eldre trekonstruksjoner med tradisjonelle tegn etter fuktpåvirkning over tid. Påregnelig med fremtidig malingsflask og saltutslag på murverk grunnet fuktvandring.

Konsekvens/tiltak

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

Ved befaringen ble kjelleren vurdert med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Opplyst om utvendige tiltak i nyere tid for å lede vann vekk fra byggegropen. Grunnmurspapp bør monteres som fuktsikring mellom treverk og mur/betong. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.



! TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under deler av bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.

Tilstøtende kjeller med tradisjonelle tegn etter tidligere fuktbelastning. Ingen registrerte tegn ved innvendige og utvendige flater som kan settes i sammenheng med fuktrelaterte skader forbundet med kryptkjellere. Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryptkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom problemer ikke oppdages og utbedres i tide.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales. Det må forutsettes fuktmiljø ved krypkjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes.

Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Åpent trappeløp mellom 1. og 2. etasje. Malt heltretrapp med lukkede opptrinn. Rekkverk med handløper på en side. Inntrinn med sklisikring.

Vurdering av avvik:

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

Noe lav rekkverkshøyde ved trappeløp til 2. etasje, målt 0,84 ved øvre repos. Håndløper på vegg anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverkshøyde bør økes for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet, da lav høyde kan medføre økt risiko for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.



! TG 2 Kjellertrapp

Enkel tretrapp til kjeller. Åpne opptrinn, ingen rekkverk/håndløper. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp uten rekkverk/håndløper. Nedre del av vanger på kjellertrapp med råteskader grunnet kapillært fuktopptrekk via kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

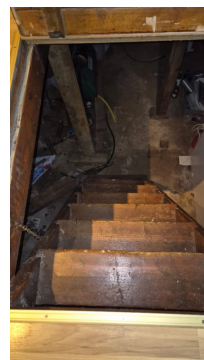
- Tiltak:

Trapp uten rekkverk/håndløper, ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør rekkverk monteres.

Råteskader på vanger i kjellertrapp bør utbedres, og tiltak mot fuktopptrekk fra kjellergulv bør iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat med utbedringer av råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dørblad hovedsakelig med malte hetredører fra byggeåret. Enkelte formpressede dører av nyere dato. Enkle tredører til raftekott. Malebehandlinger av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på eldste dører. Eldre låsekasser med slark. Enkelte dørblad skrapet mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Eldre låsekasser med slark bør utbedres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for at dørene ikke lar seg låse eller åpne som forutsatt.

Dørblad som skrapet mot terskel eller karm bør justeres for å hindre unødvendig slitasje på både dør og karm, samt for å sikre god funksjon over tid.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom etablert av tidligere eier, opplyst fra 2011/2012. Gulv med homogent vinylbelegg. Overganger mot vegger og dørterskel med oppbrett. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, termostat av nyere dato. Vegger med beleggsoppbrett og laminerte våtromsplater. Himling med panelplater. Installasjoner med servant i laminert innredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med bryterstyrt mekanisk punktavtrekk via yttervegg. Tilluft via åpen dør, evt. spalte over vindu. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med beleggsoppbrett og laminerte våtromsplater. Himling med panelplater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnlister under veggplater uten akryl. Dusjsone etablert med kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivare tatt med dusjkabinett. Ingen registrerte følgeskader som kan relateres til det anførte forholdet.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv med homogent vinylbelegg. Overganger mot vegger og dørterskel med oppbrett. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, termostat av nyere dato.

Gulv med etablert fall mot sluk. Terskel med fuktsikring. Klemring over beleggsavslutning mot slukpotte ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Fuktsikring mot gulv utført med synlig vinylbelegg. Vegger med beleggsoppbrett og laminerte våtromsplater. Gulvsluk i plast. Gulvsluk ikke fullstendig kontrollert grunnet vanskelig tilkomst/sikt.

Våtsone etablert med dusjkabinett hvor avløp er ført til slukpotte.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved rørgjennomføringer via gulv under servantinnredning.

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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av lekkasjesikring ved rørgjennomføringer i gulvet under servantinnredningen, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Grunnet usikkerhet om baderommets tetthet må rommet kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i laminert innredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med bryterstyrt mekanisk punktavtrekk via yttervegg. Tilluft via åpen dør, evt. spalte over vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Innvendig vinduskarm med kondenselaterte følgeskader som settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon. Tilluft via åpen dør, evt. spalte over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil i dør eller vegg.

Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens og fuktskader på innvendige overflater, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader.



2.ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Gulv og vegger blir ikke utsatt for fritt vann ved ordinær brukssituasjon. Dusjsone etablert med kabinett. Fuktsøk utført med kapasitansmålinger på synlig membran, samt resistansmålinger i delevegg fra tilstøtende rom.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Opplyst kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med malte fronter. Laminerte skrog og benkeplater. Oppvaskkummer i metall. Veggflater over kjøkkenbenker med laminerte plater og malt trepanel. Integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Kjøkken uten komfyr- og lekkasjevakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken uten komfyrvakt. Krav til komfyrvakt fra 2010 for alle nye boliger samt dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp, avtrekk ført til friluft via yttervegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med adkomst via entre i 1.etasje. Gulv med laminat. Vegger med panelplater. Installasjoner med servant i innredning og gulvmontert toalett. Oppvarming med panelovn. Tilluftsventilering via klaffventil i yttervegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon via klaffventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjonen bør oppgraderes til mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600, for å sikre at forurenset luft effektivt fjernes fra toalettrommet og ikke spres til tilstøtende rom. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for lukt- og fuktproblemer i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Hydroforanlegg med pumpe, pressostat og trykktank plassert i kjeller, synlig del av inntaksledning med PE-slange. 2 stk filterbokser montert på vanninntaket. Stoppekran montert på sugeslange. Vannfordeling hovedsakelig med PEX-rør. Åpne Cu-rør i kjeller. Fordelerstokker til rør-i-rørsystem plassert under himling i kjellerbod, kjellerbod uten sluk. Opplyst ved tidligere salgsoppgave om røropplegg hovedsakelig fra 2011-2012. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

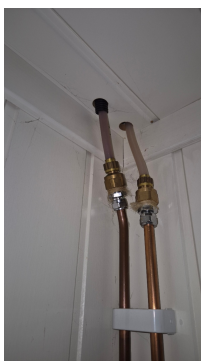
Varerøravslutninger uten tilknytning til sluk/overløp. Åpne rørkoblinger utenfor våtrom. Deler av rørinstallasjoner ført nær yttervegger, ingen tegn eller opplysninger om evt. frostproblematikk. Manglende stoppekran mellom filterbokser og trykktank. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Stoppekran bør monteres mellom trykktank og filterbokser, dagens utførelse medfører at trykktanken må tappes for å kunne skifte filtre. Rør-i-rørsystemets funksjon som lekkasjesikring er ikke ivarettatt grunnet åpne rørføringer utenfor våtrom og uten lekkasjesikring. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC- og PP-plast. Kloakk fremstår som luftet over tak. Rørinstallasjoner med blandet alder. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er avvik:

Avløp fra toalettrom og badetrom ført via gulvkonstruksjoner mot krypkjeller, evt stakemulighet via gulvsluk eller demontering av toaletter. Avløp fra kjøkken ført via kjeller, PVC-rør av eldre dato. Deler av avløpet er utkoblet, provisorisk tetting med plastpose. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold, og unngå risiko for tilstopping og vannskader.

Provisorisk tetting med plastpose må utbedres med forskriftsmessig løsning for å hindre lekkasjer og luktproblemer.

Eldre PVC-rør bør vurderes nærmere for eventuell utskiftning, da alder kan medføre økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Ventilasjon

Baderom og kjøkken med mekanisk avtrekk. Øvrige rom med naturlig ventilasjon via luftespalter over vinduer. Toalettrom med klaffventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Kondensrelaterte følgeskader på innvendige vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens og fuktskader på innvendige vindusrammer og kaldtloft, samt dårligere innneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft/luft varmepumpe på kjøkken, varmepumpe fra 2020. Overløp fra utedel ført direkte til terreng. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Bereder fra 2016 plassert i kjellerrom uten sluk, beredervolum 194 liter. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet via kontakt i kjellerhimling. Overløp fra sikkerhetsventil uten tilknytning til avløp, kjellerrom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring fra varmtvannstanken, slik at eventuelt vann fra sikkerhetsventilen ledes trygt bort.

Manglende avrenning medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller utløp fra sikkerhetsventilen.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil eller brann. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og stigersikring plassert i låvebygning. Inntak til bolighus via jordkabel. Sikringsskap plassert i raftekott 2. etasje. Kurser med jordfeilautomater, hovedsakelig fra Biltema. Ledningsnett av blandet alder. Opplyst om oppgraderinger av tidligere eier i perioden 2011-2012. Enkelte installasjoner av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Opplyst utført diverse elektriske arbeider etter befaringen med ny koblingsboks kjeller, løse ledninger lagt inn i koblingsboks ved sikringsskap samt redigert kursoversikt.

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.
1970 Anlegg av blandet alder vurderes som helhet fra 1970 eller nyere. Opplyst om betydelige oppgraderinger fra 2011 -2012 samt enkelte installasjoner i nyere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.
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 Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.
Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig

Tilstandsrapport

last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 kW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.

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?
Nei

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 Manglende deksel ved sikringsskapet må monteres. Kurser må merkes, kursliste må henges opp. Løse kabler eller defekter ved kabler/strømpunkter må utbedres, utbedret etter befaringen. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Kostnadsestimat for elsjekk. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Opplyst utført diverse elektriske arbeider etter befaringen med ny koblingsboks kjeller, løse ledninger lagt inn i koblingsboks ved sikringsskap samt redigert kursoversikt.

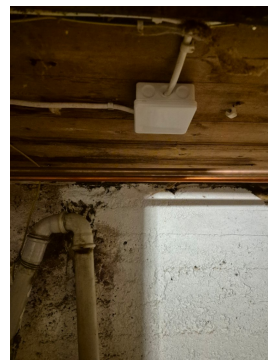
Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilder fra eier



Bilder fra eier

 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeutstyr med produksjonsår 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarsler ved begge plan.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunne fremstår som breelavsetninger med høy sand- og siltsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp uten etablert drenering. Ingen fuktsikring ved grunn- og ringmurer, eller under kjellergulv. Deler av takvann ført direkte til terreng, øvrig nedløp fremstår som tilknyttet internt overvannsnett, ukjent uttrekk.

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.

Indikasjoner etter tidligere tilfeller med fritt vann over kjellergulv, ingen registrerte følgeskader av byggeteknisk betydning. Ingen tegn eller opplysninger om vanninntregning til kjeller i nyere tid. Ukjent vedørende evt. fuktrelaterte følgeskader i krypkjellere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur delvis med sparesteinsbetong. Deler av ringmur med naturstein, øvrige fremstår som støpte sokler. Gulv med betongstøp. Begrenset besiktigelse grunnnet utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges. Deler av konstruksjonene fremstår å være etablert ved byggeåret 1876.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker. Skjevheter ved gulvoverflater med indikasjoner av noe setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Tildekkede eller delvis utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



TG 2 Terrengforhold

Sørvendt, svakt skrånende terreng. Det er opplyst at det er etablert en avskjæringsgrøft av nyere dato foran inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Deler av terreng med fall mot bygningen. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra bygningen, minimum 2 cm per meter og minst 3,0 meter ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannkilde opplyst som grunnvannsbrønn. Hydroforanlegg med sugepumpe plassert i kjeller. Synlig inntaksledning med PE-slange. Det er opplyst om privat avløpsanlegg med sedimenteringskum og overløp ført til spredegrøft e.l. Synlig del av bunnledning med PVC-rør fremstår å være fra ca 1970-tallet. For øvrig er utførelsen av stikkledninger og øvrige bunnledninger ukjent. Utvendige vann- og avløpsledninger vurderes som helhet fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Vannkilden fremstår som påvirket av jern og/eller mangan-forbindelser. Opplyst om ett tilfelle med rørbrudd. Anlegget vurderes å være ca 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- 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.

Vannprøve anbefales.

Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20–30 år, og renseevnen vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning.

Det gjøres oppmerksom på at kommuner holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Kontor, lager og forsamlingslokale.

Byggeår

1934

Kommentar

Opplyst ca byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Lokalt noe gjenstående arbeider.

Beskrivelse

Låvebygning oppført ca 1934. Tidligere fjøs og verksted er innredet som kontor og diverse boder. Adkomst til kjørebane via låvebru. Kjørebane ved 2.etasje innredet som selskapslokale.

Deler av gulv med støpt plate på grunn, øvrig som jordgulv og bjelkelag. Vegger med betong, bindingsverk og laft. Fasader med stående kledningsbord. Etasjeskille med betong og trebjelkelag. Kontor med synlige tømmeråser. Saltakkkonstruksjoner tekket med metallplater.

Bygningsmasse med blandet alder og slitasjegrad, diverse oppgraderinger utført i nyere tid. Lokalt noe gjenstående arbeid.

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

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

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Opplyst fra tidligere tilstandsrapport om nye renner, nedløp og beslag fra 2011.
2024	Modernisering	Opplyst ny låvebru samt diverse arbeider med innredning av kontor og boder fra 2024.

Vognskjul



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg, inntilbygget carport.

Fundamentering på stein-, Leca og betongpunkter. Gulv med støpt plate, jordgulv og trebord. Vegger med bindingsverk, fasader med stående kledningsbord. Pulttakkonstruksjon tekket med metallplater. Garasjer med skyveporter og slagporter.

Bygning tilkoblet strømnnett.

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

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

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Opplyst fra tidligere tilstandsrapport om nye renner, nedløp og beslag fra 2011.
------	---------------	--

2024	Modernisering	Ny takteking
------	---------------	--------------

Stabbur



Anvendelse

Boder og lagerrom.

Byggeår

1900

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur med ukjent byggeår.

Yttervegger med tømmerlaft og bindingsverk. Bindingsverk utvendig kledd med stående kledningsbord. Saltakkkonstruksjon teknet med metallplater. Sperretak over terrasse.

Terrassegulv med Cu-impregnerte terrassebord. Terrasse innredet med utekjøkken, kjøkkenbenk med betongplate kledd med fliser.

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

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

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Opplyst fra tidligere tilstandsrapport om nye renner, nedløp og beslag fra 2011.
2024	Tilbygg	Terrasseplattning og overbygget terrasse. Div oppretting og vedlikeholdsarbeid på øvrig bygningsmasse.

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

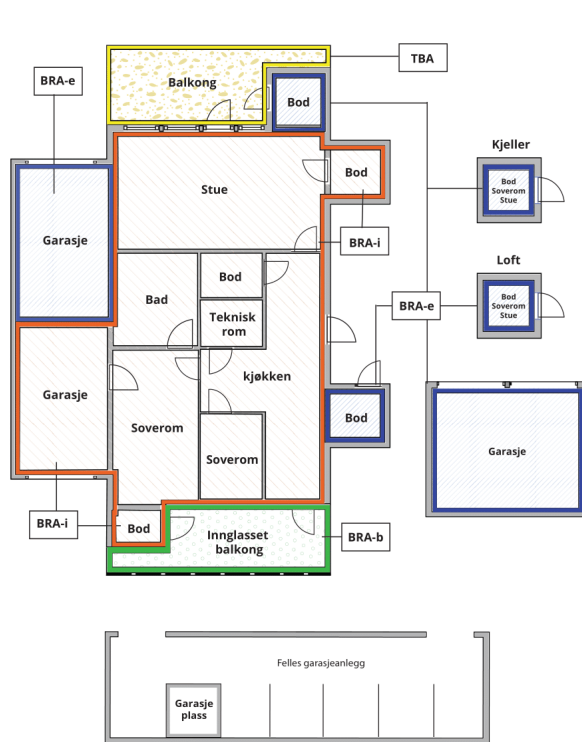
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	65			65	32		65
2.etasje	63			63		2	65
Kjeller						19	19
SUM	128				32	21	149
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, entré/trapperom		
2.etasje	Bad, kontor, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og mindre kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til kjeller via gulvlem på kjøkken. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjeller uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde, himlingshøyde målt til ca 1,85 m. Deler av boder i 2.etasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9m). Kaldtloft, kjeller, krypkjellere, inngangsparti, terrasse og inngangsparti uten måleverdige bruksareal. Inngangsparti og terrasse medtatt som åpent areal, (TBA). Arealer med lave himlingshøyder i kjeller samt deler av boder i 2.etasje angitt i tabell (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendig arbeid med overbygget inngangsparti. Innvendige moderniseringer med nytt kjøkken, malebehandlinger og noe el-arbeid. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kontor uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal) samt for lite volum i henhold til dagens krav om volum ved oppholdsrom (<15 m³).

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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		154		154	
SUM		154			
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Kontor, div boder / lagerrom	

Kommentar

Frittstående låve med 1.etasje og kjørebane. Eksterne bruksareal. Arealer ved kjørebane er ikke oppmålt og fremgår ikke ved arealoversikten. Arealer hentet fra tidligere salgsoppgave. Arealene må betraktes som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vognskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		99		99	21
SUM		99			21
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, garasje 3, garasje 4, garasje 5, bod	

Kommentar

Frittstående garasjebygg som eksternt bruksareal. Carport medtatt som åpent areal, (TBA). Arealer hentet fra tidligere salgsoppgave. Arealene må betraktes som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	30
SUM		18			30
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående stabbur som eksternt bruksareal. Overbygget terrasse og åpen platting med tatt som åpent areal, (TBA).
Arealer hentet fra tidligere salgsoppgave. Arealene må betraktes som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	126	4
Låve	0	154
Vognskjul	0	99
Stabbur	0	18

Kommentar

Våningshus

Enebolig med 1½ etasje og mindre kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til kjeller via gulvlem på kjøkken. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjeller uten måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde, himlingshøyde målt til ca 1,85 m. Deler av boder i 2.etasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9m). Tidligere bod 2.etasje, ved befaringen innredet som kontor med adkomst via soverom syd er medtatt som primært bruksareal, romvolum målt 5,5 m³. Kontor uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal) samt for lite volum i henhold til dagens krav om volum ved oppholdsrom (<15 m³). Alkove med åpen løsning mot soverom syd medtatt som primært bruksareal. Boder ved 2.etasje medtatt som sekundære bruksareal. Kaldtloft, kjeller, krypkjellere, inngangsparti, terrasse og inngangsparti uten måleverdige bruksareal.

Låve

Frittstående låve med 1.etasje og kjørebane. Sekundære bruksareal. Arealer ved kjørebane er ikke oppmålt og fremgår ikke ved arealoversikten.

Arealer hentet fra tidligere salgsoppgave. Arealene må betraktes som omtrentlige.

Vognskjul

Frittstående garasjebygg med sekundære bruksareal. Carport uten måleverdig areal..

Arealer hentet fra tidligere salgsoppgave. Arealene må betraktes som omtrentlige.

Stabbur

Frittstående stabbur som eksternt bruksareal. Overbygget terrasse og åpen platting uten måleverdige areal.

Arealer hentet fra tidligere salgsoppgave. Arealene må betraktes som omtrentlige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	19	15		0	2782.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandbygdvegen 1321

Hjemmelshaver

Wiik Steinar, Wiik Tøri Merethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet ved Strandbygda i Elverum kommune. Område med jord/skogbruk og sprett boligbebyggelse. Ca 700 meter til elva Glomma med fiskemuligheter. Ca 13 km til Elverum sentrum med de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Privat adkomst via naboeiendom. Innkjøring fra Strandbygdvegen.

Tilknytning vann

Opplyst om privat vannkilde, hydroforanlegg i kjeller.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Sydvendt tomt med enkelte flate partier. Etablert hageanlegg med plen og noe beplantning. Gjerde rundt hageanlegg. Gruset innkjøring med oppstillingsplass for flere kjøretøy. Normale solforhold, noe utsyn over nærmiljø mot syd.

Tinglyste/andre forhold

Brøtekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1758>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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