

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling

**Moldbergsvegen 29**

2428 SØRE OSEN  
Gnr. 88 Bnr. 141  
3421 Trysil kommune

Byggeår 1980

**Benevnelse**

Enebolig  
Uthus/garasje

**Tomteareal****BRA**

156 m<sup>2</sup>  
73 m<sup>2</sup>

1 525 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 566118  
**Befaringsdato** 26.05.2021  
**Rapportdato** 07.06.2021

**Rapportansvarlig** Byggtakst Elverum AS  
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth  
Storgata 21, 2414 ELVERUM  
Tlf.: 91840445  
E-post: knut@byggtakstelverum.no

# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

## Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

## Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

# Tilstandsrapport for bolig

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/566118>

## Egne premisser

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang av boligen.

I boligen er kjøkken, badrom, vaskerom og toalettrom kontrollert med tanke på evt fukt i konstruksjoner. I tillegg er takkonstruksjoner, gulv på grunn og rom under terreng vurdert for evt fuktskader.

Anmerkninger om evt fukt er anført nedenfor.

Øvrige bygg på eiendommen er kun visuelt befart og kommentert i forbindelse med boligen.

Frittstående garasje er beskrevet under bygg A øvrige bygg.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Kartgrunnlag fra kommunen viser deler av garasjen er beliggende utenfor tomtegrensen. Ukjent om evt tinglyste avtaler vedr plassering.

Tomteareal på totalt 1524,7 m<sup>2</sup> er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller Statens Kartverk.

Opplyst om tinglyst veirett.

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

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Moldbergsvegen 29								
Postnr./sted	2428 SØRE OSEN								
Kommune	3421 Trysil	Gnr	88	Bnr	141	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Hans Odden								
Rekvirent	Hans Odden								
Befaringsdato	26.05.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Hans Odden								

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1980	Ukjent

## Dokumentkontroll

Fremlagt: Ingen.

Vedlegg: Ingen

Boligen antas fullverdiforsikret.

Driftsutgifter pr år er ikke oppgitt. Brutto inntekt ved årsleie er ikke vurdert.

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

*Eiers egenerklæringsskjema er gjennomgått*

Egenerklæringsskjema datert 31.05.2021 er gjennomgått.

Kommentarer er vurdert ved rapporten.

# Tilstandsrapport for bolig

## Andre opplysninger

Eiendom med beliggenhet ved Moldberget/Søre Osen i Trysil kommune. Område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Ca 17 km til nærbutikk i Søre Osen og ca 54 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune. Friareal i umiddelbar nærhet. Gruset adkomst via fylkesvei. Gruset/gressbevakst innkjøring med parkering for flere biler. Sørøstvendt skrånende tomt med flate partier ved bygninger og tun. Utearealer med noe plen og øvrig hovedsakelig som naturtomt med stedegen vegetasjon. Opplyst om tinglyst privat vann fra brønn på naboeiendom med pumpe og trykktank i kjeller. Privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter.

## Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Enebolig med 1½ etasje, underetasje og kjeller, byggeår 1980. Underetasje med innvendig og utvendig adkomst. Grunn- og sokkelmurer med pusset Leca. Yttervegger i Leca forblendet med tegl samt bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskille med trebjelkelag. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, taktekking med metallplater. Dører og vinduer fra byggeåret. Nyere oppgradering med nytt badetrom fra 2011. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Badetrom med vannbåren gulvvarme. Luft/luft varmepumpe i stue. Ildsted med åpen peis i stue 1.etasje. Underetasje innredet med organiske veggkonstruksjoner og diffusjonsbegrensede gulvflater. Utførelsen vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Teknisk rom i kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Bygningsmasse med normalt vedlikehold og materialvalg. Noen oppgraderinger grunnet elde og slitasje må påregnes. Enkelte lokale utbedring kan påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningsstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	16	14	0	14		Teknisk rom.
Underetasje	63	57	49	8	3 soverom, bad, trapperom og gang.	2 bodetrom.
Halvplan	20	16	16	0	Toalettrom, vaskerom, entre og vindfang.	
1.et	63	58	58	0	Stue, spisestue og kjøkken.	
Loft	12	11	0	11		Lagerrom.
<b>Sum</b>	<b>174</b>	<b>156</b>	<b>123</b>	<b>33</b>		

Uthus/garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.et	57	53	0	53		2 Garasjer
Loft	23	20	0	20		Lagerrom.
<b>Sum</b>	<b>80</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>73</b>		

**Sum alle bygninger**      **254**      **229**      **123**      **106**

### Kommentarer til arealberegningen

Bolig med fullt bruksareal for kjeller, underetasje, halvplan og 1.etasje. Arealer kaldtloft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). 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).

# Tilstandsrapport for bolig

Boder og teknisk rom medtatt som sekundærareal.  
 Kaldtloft, raftloft, terrasser samt overbygget inngangsparti mot vest uten beregningsmessig areal.  
 Frittstående garasje med sekundære bruksarealer.

## Kommentarer til planløsningen

Enebolig med over tilsammen 5 plan. Interne trappeforbindelser mellom plan.  
 Adkomst til terrasse mot øst fra inngangsparti ved halvplan. Adkomst til terrasse mot vest med adkomst fra stue 1.etasje. Adkomst til underetasje fra halvplan og terreng.  
 Frittstående garasje.

## Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr.	0,00
Brutto leieinntekt pr. år. (egenleie ikke vurdert)	Kr.	0,00

## Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.  
 Antatt LNRF område med tillatt spredt bebyggelse.

## Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ikke fremlagt.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 525 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

### Beskrivelse

Se ovenfor.

### Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Se ovenfor.

### Sted og dato

Elverum, 03.06.2021



Knut Roger Furuseth

Vidar Baastad



# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Enebolig

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Opplyst at bygget er fundamentert til fjell. Synlig fjell i dagen på tomta.

#### Vurdering

Fundamentert med støpte såler på fjell.

Ingen påviste skjevheter ved bolig som kan indikere sviktende grunne eller mangelfull fundamentering.

### Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Beskrivelse

Grunnmurer antatt med 200 mm Lecablokk. Enkelte ventiler i grunnmurer. Pussede malte overflater ved synlige murflater.

Støpte gulv i kjeller og underetasje.

Innvendig vegger uten påføringer i kjeller, dels med påføringer og dels med murflater i underetasje. Ukjent vedr pussbehandling bak påføringer.

Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

#### Vurdering

Omfang av riss ved synlige muroverflater anses uten konstruksjonsmessig betydning. Registrerte sprekker i grunnmurer vurderes ikke som gjennomgående og uten konstruksjonsmessig forringelse.

Usikkerhet om U-blokkskifte og fugearmering.

Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

Generelt tilfredsstillende ventilering.

Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

### Drenering

TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Grunnmur utvendig påført dels synlige dremsplater til over terreng uten klemlist. Opplyst dremsplater, utvendige drenerende masser og dremsledninger nytt fra ca 2015.

Klemlist er løs enkelte steder og dremsplater spriker ut fra grunnmursveggen.

Takvann ført til terreng eller antatt internt overvannsnett.

Påvist fuktskjolder ved vegger og gulv i kjellerbod.

#### Vurdering

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Påviste følgeskader i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Antatt at forholdet ble utbedret med ny drenering ca 2015. Opplysninger om tidligere fuktproblematikk i kjellerboden.

Tegn ved himling etter opplyst tidligere vannlekkasje i vaskerom ved halvplan, opplyst utbedret.

Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

#### Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med mineralull. Utvendig stående kledning. Kledningsbord uten utlekting. Øvrige yttervegger med Leca og teglverk.

Innervegger antatt utført som isolerte lettvegger.

Lusinger påvist montert mellom underliggere (stikkprøve). Lusinger med noe små spalteåpninger.

Kledninger opplyst overflatebehandlet 2018-2020. Noe svertesopp.

#### Vurdering

Enkelte kledningsbord med endesprekk og lokal slitasje. Påvist omfang anses som normalt.

Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Teglfasader med normal slitasje, ingen påviste fuger med mangler. Kun lokalt mindre vedlikeholdsbehov ved hjørne mot sørvest.

Tilstand grunnet elde.

# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.  
I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år.

## Vinduer og dører

TG 2

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag.  
Innerdører med finerte eller heltre dørbord, brannklassifisert dør ved tidligere fyrrom.  
Laminert ytterdør. Terrassedør med glassfelt, påvist punktert glass.  
Dører og vinduer fra byggeåret.

### Vurdering

Ingen påviste kondens- eller glasskader. Åpningsmekanismer med noe bruksslitasje. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.  
Ingen påviste punkteringer utover ved terrassedør, men kan påregnes grunnet elde.  
Vridere med noe slark, omfanget vurderes som normalt. Dørstoppere bør monteres. Noe terskelslitasje. En innerdør i kjeller lot seg ikke åpne helt, subber i gulvet.  
Noe justeringsbehov ved vinduer/dører må påregnes.  
Dører og vinduer generelt med normal slitasje og normalt vedlikehold.  
Tilstand grunnet elde.

## Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

## Takkonstruksjon

TG 1

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med kaldtloft ved 2.etasje, noe skråhimlinger ved 1.etasje. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige rom ved 1.etasje og inne på kaldtloftet ved 2.etasje. Adkomst til kaldtloftloft via luke i himling i gang, luke med fastmontert stige.  
Isolert skråhimling og himling med mineralull, men fremsto stedvis noe sammenpresset. Lufting av takkonstruksjonene ved raft og under møneplate.  
Manglende insektsnetting ved spalter i underkledning.  
Påvist dampsperre mot himling (stikkprøve).

### Vurdering

Underside av takkonstruksjonen ved skråhimling uten tilkomst, vurdert takkonstruksjoner fra innvendige rom.  
Undertak med noe utettheter rundt gjennomføringer for pipe.  
Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

## Taktekking

TG 2

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Beskrivelse

Taket er vurdert fra terreng. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikk, tekking fra byggeåret. Undertak med armert plastduk. Opplyst montert vindsperrpapp over isolasjonene mot 10 cm luftespalte under tekkingen.  
Montert takstige til pipe.  
Tak uten snøfangere.  
Malte vindskier og isbord.

### Vurdering

Ingen tegn til lekkasjer ved tekkematerialet. Påvist mindre deformasjoner og rustdannelse.  
Takstige med mangelfull innfesting, ingen opplysninger om evt pålegg fra feier. Ingen opplysninger om evt pålegg ved manglende feieplating.  
Snøfangere kan evt vurderes (krav etter nye byggforskrifter).  
Vindskier og isbord med noe vedlikeholdsbehov. Isbordbeslag bør vurderes.  
Armert plastduk som undertak anses lite egnet som undertak siden denne er tilnærmet dampnett, ingen påviste skader som følge av valget.  
Tilstand grunnet elde.

## Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

# Tilstandsrapport for bolig

## Renner, nedløp og beslag

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Antas fra byggeåret. Montert overkroker. Nedløp ført til terreng. Vannbrett med metallbeslag. Beslag i overgang vegg/takflate er ført bak veggkledningen.

### Vurdering

Renner med noe varierende fall. Nedløp med lokalt noe frostspreng. Ingen påviste lekkasjer eller feil av vesentlig betydning. Tilstand grunnet elde.

### Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfældige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

### Beskrivelse

Åpen terrasse og trapp med metall satt på tørrmurt tegl ved inngangsparti halvplan. Dels overbygde terrassekonstruksjoner med treverk satt på murt tegl til terreng mot sørvest.

### Vurdering

Metallterrasse og trapp uten rekkverk. Terrasse med vedlikeholdsbehov mot vest. Tilfredsstillende rekkverkhøyder målt til 0,9 m. Ingen øvrige påviste feil eller mangler av konstruksjonsmessig betydning ved synlige flater. Tilstand grunnet påviste forhold.

## Piper og ildsteder

TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Beskrivelse

Innvendig 2-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt, samt med teglforblandinger. Helbeslått pipeløp over tak, beslag med regnskjerm. Sotluker ved underetasje. Ingen påviste skader eller oppsprekninger ved pipevanger/brannmurer av betydning. Ildsted i stue med åpen peis. Oppmurt peis med peishylle av skifer. Brannsikring mot gulv med skifer.

### Vurdering

Oppløst at pipeløpet aldri er blitt feiet. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

## Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i kjellerbod og underetasje med støpt plate på mark. Antatt isolert under betonggulvet og utført med fuktsperre mot grunne. Etasjeskille mot halvplan og 1.etasje med trebjelkelag, antatt isolert med mineralull. Innvendige gulvoverflater med parkett, laminat, teppebelegg og vinylbelegg. Overflater som beskrevet nedenfor.

### Vurdering

Gulvflater med noe ujevnheter og skjevheter. Ingen påvist svikt eller knirk av betydning. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Tilstand grunnet elde, påviste mindre skjevheter og deformasjoner.



# Tilstandsrapport for bolig

## Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

### Beskrivelse

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong og vegger med leca. Himlinger med trebord. Enkelte veggventiler. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betongavsats og trereoler satt mot betong-/murflater. Synlige tegn etter fuktpåvirkning ved gulv, vegger og himling. Områder med fuktskjolder. Lokalt saltutslag på vegger og gulv.

Underetasje har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og gulv er oppført eller dels utført med diffusjonssvake overflater ved flere rom. Rom med tradisjonell risiko for fukt- og råteskader. Omfanget er avhengig av utførelse og fukttilgang, konsekvens kan bli råte- og muggskader i organiske materialer. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggene eller ved gulvkonstruksjonen. Øvrige rom med murvegger og betonggulv. Himlinger med panel. Enkelte veggventiler.

### Vurdering

Kjellerbod med mangelfull lufting. Etablering av flere veggventiler må utføres. Underetasje, ingen visuelle tegn til skader eller sviktende drenering. Ingen visuelt registrerte forringelser grunnet tradisjonell fuktproblematikk forbundet med innredede rom under terreng. Indikasjonsmålinger på vegg- og gulvflater i kjeller viser normal fuktbelastning med tanke på materialvalg og byggemetode. Overflater av blandet alder. Tilstandsgrad grunnet elde/slitasje og konstruksjonsvalg.

## Bad - Underetasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Baderom fra opplyst fra 2011. Gulv og vegger med fliser. Vannbåren gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, WC, dusjnise. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft via rist i dørbblad. Slukmansjett ikke påvist under klemring mot slukpotte i dusjsone. Gulv med normale fallforhold i dusjsone. Øvrig gulv med varierende fallforhold. Påvist utette gjennomføringer i vegger utenfor dusjsonen.

### Vurdering

Usikkert vedr membranløsning ved dørterskel. Manglende fuge mellom servant og veggflate. Flere fuger med mangler. Betydelige mangler ved avløp fra servanter, opplyst vil bli utbedret før salg. Tilstandsgrad grunnet manglende dokumentasjon og opplysninger om dels egeninnsats. Dokumentasjon for utførelsen bør fremlegges. Dokumentasjon for utførelsen fra alle faggrupper må legges frem og medfølge eiendomsoverdragelsen ved et salg. Tilstand grunnet påviste forhold og opplysninger om egeninnsats.

### Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

## Vaskerom - Halvplan

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Vaskerom ved halvplan, vaskerom fra byggeåret. Gulv med vinyl og oppbrett. Vegger med malte plater. Installasjoner med veggmontert vaskekum. Opplegg for vaskemaskin og kondensløstørketrommel. Naturlig ventilasjon via tallerkenventil i himling. Avkast til over tak. Tilluft via spalterist i dørbblad. Ingen fastmontert varmekilde. Gulv med varierende fallforhold. Belegg påvist under klemring.

### Vurdering

Gulvbelegget fremstår med noe slitasje og limslipp, men uten tegn til skader. Veggflater med noe svelleskader. Lav terskel mot gang. Mangelfull ventilering. Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde.

### Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

## Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

### Beskrivelse

Toalettrom i halvplan med adkomst fra gang. Overflater og installasjoner med blandet alder. Gulv med belegg, vegger med malte trefiberplater, himling med malte plater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant. Naturlig ventilasjon via ventil i himling, tilluft via spalterist i dørbblad. Oppvarming med panelovn.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Normal slitasje ved overflater og installasjoner.  
Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## Kjøkken - 1.etasje

TG 2

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

## Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med laminat. Kitchen-board over benker. Benkeplate av laminat. Stål benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr med avkast til friluft via yttervegg.

## Vurdering

Ventilator med defekt trinn 3.  
Overflater med noe bruksslitasje.  
Ingen tegn til fuktproblematikk forbundet med rommets funksjoner.  
Tilstand grunnet elde.

## Innvendige overflater

TG 2

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

## Beskrivelse

Gulv med fliser, beleg, teppebelegg og parkett. Vegger med tapet, panel og trefiberplater. Himlinger med trefiberplater.  
Overflater kjeller, bad, vaskerom og toalettrom beskrevet ovenfor.

## Vurdering

Overflater av blandet alder med normal/noe bruksslitasje.  
Gulv med noe limslipp på kjøkken. Flisgulv uten fuginger i vindfang.  
Tilstand grunnet påviste forhold og elde.  
Overflater kjeller, bad, vaskerom og toalettrom kommentert ovenfor.

## Innvendige trapper

TG 2

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.*

## Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjer. Rekkverk med handløper. Betongtrapp fra underetasje til kjellerbod. Tette opptrinn.  
Trappetrinn med laminat.

## Vurdering

Tilfredsstillende rekkverkshøyder. Tilfredsstillende høyde ved ganglinjer (krav min 2,1 m).  
Liten slitasje på trinn og overflater. Kjellertrapp mot betonggulv med fuktopptrekk i trappevanger.  
Betongtrapp uten håndløpere.  
Tilstand grunnet manglende håndløpere ved betongtrapp.

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

## Beskrivelse

Opplyst om tinglyst privat vann fra brønn på naboeiendom med pumpe og trykktank i kjeller. Vannrør av både nyere og eldre dato, bærer preg av å være montert av ufaglært. Bereder i underetasje, kapasitet ca 200 liter i tilknytning til elektrisk driftet sentralfyr. Opplyst om vannbåren gulvvarme i vindfang og bad, øvrig med radiatorer. Montert utekran med stenge/tappefunksjon i kjellerbod. Stoppekran montert i kjeller.  
Privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter. Avløpsrør av plast. Antatt kloakklufting til over tak. Bunnledninger og utvendige avløpsrør antas av PVC.  
Opplyst om nedgravd parafintank som aldri har vært i bruk.

## Vurdering

Lekkasjer ved avløp servanter på bad, samt ved røropplegg for utekran. Opplyst vil bli utbedret før salg.  
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.  
Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering av nedgravte tank må følges.

## Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på armaturer med 20 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.  
Kommunale retningslinjer for evt fjerning av nedgravet tank.

# Tilstandsrapport for bolig

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringskap med porselenssikringer plassert i trapperom. En-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Underskap i garasje. Anlegg uten jordfeilbryter og overspenningsvern. Inntak med jordkabel uten tilfredsstillende overdekning utvendig ved terreng fra stolpe, opplyst er utbedret. Åpent ledningsnett av blandet alder. Påvist løs ledning trapperom og bryter uten front, opplyst er utbedret.

### Vurdering

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Diverse utstyr

*Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.*

### Beskrivelse

Montert brannvarsler.  
Montert parolanlegg.

### Vurdering

Ingen vurderinger.

## Terrengforhold

TG 1

*Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

### Beskrivelse

Terrengfall mot bygningen fra vest. Forøvrig normale fallforhold.

### Vurdering

Stedvis må fallet justeres noe.  
Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrengfall på eiendommen.  
Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

## Øvrige bygg

TG 2

### Beskrivelse

Garasje. Inneholder 2 garasjeløp og loftrum. Støpt gulv på grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning ved 2 fasader, tegl ved 2 fasader. Manuelle leddporter. Malt tredør med glassfelt og vinduer med varevinduer. Intern enkel tretrapp til loftrum. Lagt ut gulv ved loftrum. Saltak teknet med metall, uten vindskier og isbord mot vest. Renner i metall. Uten nedløp. Innlagt strøm.

### Vurdering

Bygning med gjenstående arbeider, samt med preg av slitasje og elde. Manuelle leddporter med justeringsbehov. Mangler ved overganger/omramminger dører og vinduer. Manglende vindskier/isbord må monteres. Nedløpsrør må monteres. Tilstand grunnet påviste forhold.