



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Siggerudsvegen 167, 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

gnr. 127, bnr. 44

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 20243-2610

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YL4113

Foretak: Byggtakst Elverum AS

Takstingeniør: Knut Roger Furusest



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggtakst Elverum AS

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

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.



Rapportansvarlig

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

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Opplyst ved egenerklæring om tekking fra 2011. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekkning. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Opplyst kledning fra 2024 med unntak av ved inntrukket inngangsparti, konstruksjoner for øvrig fra byggeåret. Siste utvendige overflatebehandling med ett strøk opplyst fra 2024.

Dels overbygget terrasseplattning mot vest, opplyst terrasse fra 2015. Påvist fundamentert på konede betongpilarer, betongpilarer fremstår plassert direkte på terreng. Gulv med impregnerte og beisede 28 mm terrassebord, beiset rekkverk. Trapper til terreng mot syd og nord.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Åpen terrasse mot øst i tilknytning inntrukket inngangsparti, terrasse fra byggeåret (1974). Påvist understøttet på kombinert stålkonstruksjon/treverk, ukjent vedr fundamentering og frostsikring. Gulv med beisede impregnerte 21 mm terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp med rekkverk. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår. Skyvedører mellom stue og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeåret. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggvinyl og opp mot høy terskel. Vegger med veggvinyl. Himling med himlingsplater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og badekar. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte i dørterskel.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med belegg. Vegger med malte plater. Himling med himlingsplater. Ingen fastmontert varmekilde. Opplegg for vaskemaskin. Tappepunkt med varmt og kaldt vann. Uten etablert avtrekksventilering. Tilluft ved åpne dører.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret, opplyst innredning fra Solør-kjøkken. Innredning med heltre fronter og laminerte skrog.

Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i kompositt. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater, plater fra 2019. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom i 1.etasje, toalettrom fra byggeåret. Gulv med belegg, vegger med malte plater, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med stråleovn. Uten avtrekksventilasjon, tilluft via spalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via luftstrekk. Inntaksskap i skap tilknyttet soverom øst 1.etasje. Sikringsskap plassert i gang 1.etasje. Sikringsskap med digital måler og jordfeilautomater. 3-fase 230V anlegg med ukjent kapasitet for hovedsikringer. Opplyst om lynnedslag i 2011 hvor sikringsskapet samt deler av det elektriske anlegget måtte skiftes ut. I hovedsak med åpent ledningsnett fra byggeår. Jordede og ujordede stikkontakter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Fremlagt eltilsynsrapport etter tilsyn 07.03.2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst tilknyttet felles privat borebrønn som deles med 3 andre naboer. Opplyst senkepumpe i borebrønn på egen eiendom, opplyst ny pumpe fra 2019. Trykktank plassert i kjeller. Inntak med PE-plast. Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredgerøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret (52 år). Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

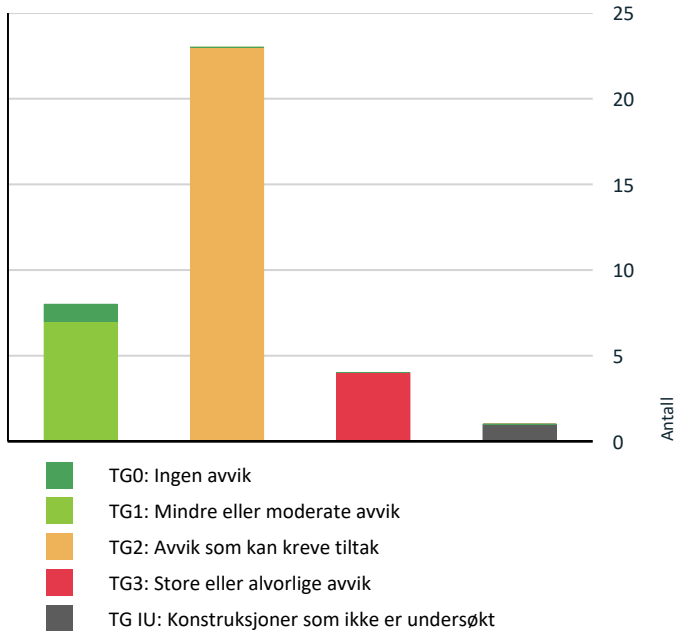
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

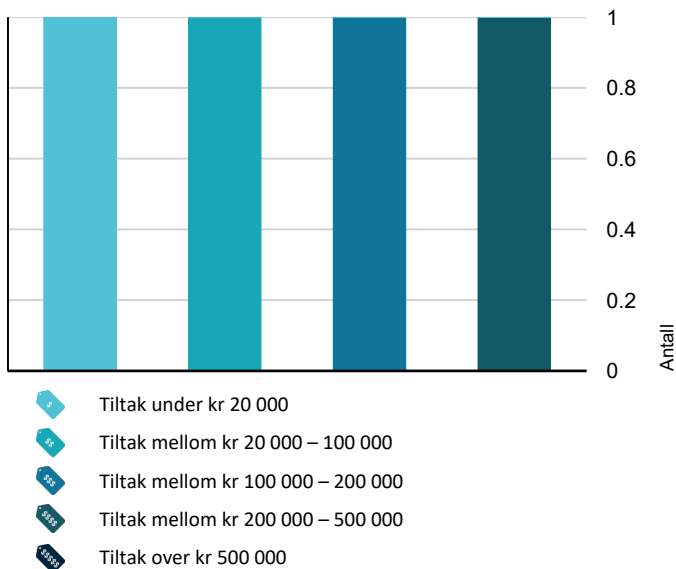
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)










TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [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 > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger ved tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Opplyst ny borebrønn fra ca 2010 (opprinnelig brønn fra ca 1990).
2011	Modernisering	Opplyst ny tekking og nytt pipebeslag fra 2011
2011	Modernisering	Opplyst om lynnedslag i 2011 hvor sikringskapet samt deler av det elektriske anlegget måtte skiftes ut
2019	Modernisering	Opplyst ny vedovn fra 2019
2019	Modernisering	Malt vegger i stue, kjøkken, gang og ett soverom i 2019
2019	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue og gang i 2019
2019	Modernisering	Montert kitchen-board over benkeplater på kjøkken i 2019
2019	Modernisering	Opplyst skiftet vannpumpe og filtreringssystem i 2019
2020	Modernisering	Opplyst 3 nye stuevinduer ved sydgavl fra 2020.
2020	Modernisering	Opplyst skiftet ut terrassedør, stuevindu mot vest samt et soveromsvindu i 2020, opplyst innsatt brukt dør og brukte vinduer.
2020	Modernisering	Opplyst innkjøp av flere brukte vinduer for planlagt senere utskiftninger, vinduer mellomlagret i garasje.
2024	Modernisering	Opplyst om ny utvendig kledning samt malt ett strøk fra 2024 med unntak av inntrukket inngangsparti
2025	Modernisering	Oppført ny terrasse mot vest i 2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekkes med taksteinsprofilerte stålplater. Opplyst ved egenerklæring om tekking fra 2011. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Undertak fra byggeåret (52 år). I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Jevnlig kontroll av tekkingen og undertaket anbefales.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret (52 år). Nedløpsrør med utkast til terreng. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjerming. Montert stigetrinn og feieplating til pipe. Montert snøfangere over terrasser mot øst og vest. Vannbrett med metallbeslag. Isbord med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid (52 år). I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Takrenner med rustskader. Nedløp med utkast til terreng. Dels montert snøfangere ved østre og vestre takflate, utførelse kan medføre skjevbelastninger. Takflater uten snøfangere mot gangsoner foran østre terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid og har synlige rustskader. Manglende tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur bør utbedres for å unngå fuktskader på grunnmur og kjeller. Snøfangere bør vurderes montert på takflater uten slik sikring, spesielt mot gangsoner, for å redusere risiko for personskader og skjevbelastning på taket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Opplyst kledning fra 2024 med unntak av ved inntrukket inngangsparti, konstruksjoner for øvrig fra byggeåret. Siste utvendige overflatebehandling med ett strøk opplyst fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Påvist noe store spalter ved lusing sydøstre vegg hjørne (stikkprøve) med fare for inntrengning av skadedyr. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør monteres lusinger eller tette spalter der det er åpninger for å hindre inntrengning av skadedyr. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Manglende lufting bak kledningsbord kan føre til redusert uttørking og økt risiko for fuktskader over tid. Konstruksjonen bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuelle følgeskader.

Tilstandsrapport



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salttakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperner. Adkomst til loft via himlingsluke i soverom, luke uten stige. Begrenset besiktigelse gardintrapp under lukeåpning. Undertak med bordtak. Himlinger fremstår som isolert med mineralull, påvist dampsperre ved luke (stikkprøve). Ventilert loft ved raft, spalter med fluenetting ved underkledninger raftestikk. Uten gangbaner ved kaldtloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra gardintrapp under luke, da det ikke er gangbaner for inspeksjon.

Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår som noe begrenset, med kun ventilering ved raft.

Det er observert enkelte vepsebol på loftet, påvist hull i netting ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vepsebol bør fjernes for å unngå risiko for skadedyrplager og eventuell skade på konstruksjonen. Netting ved spalter i raft bør utbedres.

Det anbefales å etablere gangbaner for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og vedlikehold av kaldtloftet. Begrenset adkomst gir økt risiko for at skader eller feil ikke oppdages i tide. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer av blandet alder, dels fra byggeåret. Kjeller med koblet vindu, vindu fra byggeåret.

Opplyst 3 nye stuevinduer ved sydgavl fra 2020. Opplyst skiftet ut stuevindu mot vest samt et soveromsvindu i 2020, opplyst innsatt brukte vinduer. Opplyst innkjøp av flere brukte vinduer for planlagt senere utskiftninger, vinduer mellomlagret i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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

Vinduer med generelt vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med følgeskader etter kondens. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Eldre vinduer med isolerglass må forventes utført med farlige stoffer slik som PCB/klorparafiner/ftalat-holdig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene, sprekker i treverket og svekket tettefunksjon for å hindre ytterligere forringelse og varmetap.

Kondensering på enkelte glass har allerede medført følgeskader, og det er risiko for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

På grunn av vinduenes alder må det også påregnes at enkelte vinduer inneholder helse- og miljøfarlige stoffer som PCB, klorparafiner eller ftalater, noe som kan medføre særskilte krav ved utskifting og avfallshåndtering.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Heltre ytterdør med glasset sidefelt, dør fra byggeåret. Terrassedør med glassfelt. Opplyst skiftet ut terrassedør i 2020, opplyst innsatt brukt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Metallbeslag er ikke montert utvendig under dører. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet dørens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og tettelister for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon, samt montering av utvendige metallbeslag under dører for å hindre fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert levetid på dører og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dels overbygget terrasseplattning mot vest, opplyst terrasse fra 2015. Påvist fundamentert på konede betongpilarer, betongpilarer fremstår plassert direkte på terreng. Gulv med impregnerte og beisede 28 mm terrassebord, beiset rekkverk. Trapper til terreng mot syd og nord. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Åpen terrasse mot øst i tilknytning inntrukket inngangsparti, terrasse fra byggeåret (1974). Påvist understøttet på kombinert stålkonstruksjon/treverk, ukjent vedr fundamentering og frostsikring. Gulv med beisede impregnerte 21 mm terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp med rekkverk. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Treverk med preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet på terrassen bør vurderes skiftet til terrassebord med tykkelse 28 mm for å sikre tilstrekkelig styrke og redusere risiko for svikt eller skader ved belastning.

Værslitt og oppsprukket treverk bør også skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper til inngangsparti og til terrasseplattning. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat. Vegger med malte plater og malt panel. Himlinger med himlingsplater. Overflater og overflatebehandlinger av blandet alder. Opplyst malt vegger i stue, kjøkken, gang og ett soverom i 2019. Opplyst nytt laminatgulv i stue og gang i 2019.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille/stubbeloft mot kjeller og krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.
Høydeavviksmålinger i stue, kjøkken og gang med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 9 mm.

TC 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dagtank

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt, malt limtegl ved stue. Ubehandlete pipevanger i krypkjeller. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i krypkjeller. Tilknyttet vedovn i stue på metallplate, opplyst oven fra 2019. Toppmontert røykrør med feieluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Ingen opplysninger om tilsyn eller feiing.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med betong, vegger med betong. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med betongoverflater. Enkelte veggventiler. Tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treoreler 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnest puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treoreler satt mot betong-/muroverflater utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Treverk med synlig fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv, for eksempel ved å forbedre drenering og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsdeler, spesielt der treverk er i kontakt med fuktige mur- og betongflater. Dette kan medføre behov for omfattende reparasjoner på sikt.



Tilstandsrapport



- Fuktsperre på bakken bør etableres.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader inne i eller utenfor krypkjelleren under befaringen, 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. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdampning fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet. Jevnlige kontroll av krypkjellere anbefales, særlig grunnet funn av soppvekst ved jordgulvet.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

fuktindikasjoner

Krypkjeller under boligens søndre del. Tilkomst krypkjeller fra dør i kjellerbod. Krypkjeller med stor krypehøyde. Gulv med jordmasser uten plast mot grunnen. Synlige grunnmurer i ubehandlet murverk. Stubbelloftshimling med bordkledning. Enkelte veggventiler. Åpne rørføringer med PEX, Cu og PP-rør. Kryperom/kjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader, viktig med jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Krypkjeller med god tilkomst til konstruksjoner. 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. Noe soppvekst ved jordgulvet som tyder på fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlige kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Tilstandsrapport



soppvekst ved jordgulv

📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig bratt kjellertrapp. Enkel plassbygget tretrapp med ensidig handløper. Lavt under trappeløpet ved nederste del av trappa. Trappevanger plassert mot kjellergulv uten fuktsikring mot betong, utsatt for fuktopptrekk/råte ved vanger. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår. Skyvedører mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Enkelte dører med justeringsbehov. Skyvedør med malingssøl, døra går tregt

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte dører må justeres. Utsiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeåret. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggvinyl og opp mot høy terskel. Vegger med veggvinyl. Himling med himlingsplater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og badekar. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte i dørterskel. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med veggvinyl, beleggsoppbrett under tapet. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

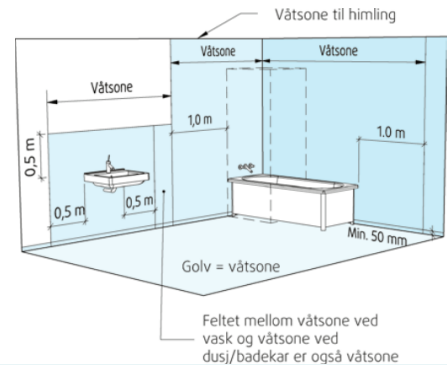
Vindu i våtsonen utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Våtzone defineres til hele gulvet, vegger innenfor dusjnisse/badekar +1 meter på hver side, og vegger bak servant +0,5 meter på hver side og over/under servant. Lokale åpne skjøter ved veggvinyl.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utettheter ved vegger bør forsegles med egnet materiale for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader.

Vindu i våtsonen bør sikres mot fuktpåvirkning, eventuelt vurderes utskiftet til fuktbestandig materiale, for å redusere risikoen for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggvinyl og opp mot høy terskel. Oppvarming med stråleovn. Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Oppbrett under terskel mål til ca 12 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 18 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



ca 12 cm oppbrett under terskel

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg kunne ikke påvises under klemring mot slukpotte av plast. Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med veggvinyl. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gulvsluk og vinylbelegg er 52 år gammelt. Normal forventet levetid på plastsluk er ca 50 år. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Belegg synlig ført under klemring, men kunne ikke påvises under klemring mot slukpotte av plast.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Rommet må rehabiliteres for å tilfredsstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Installasjoner er over 50 år gamle og anses å ha overskredet sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nye installasjoner i forbindelse med rehabilitering av badet. Kostnader er medtatt under sluk/membran/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte i dørterskel.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom i 1. etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med belegg. Vegger med malte plater. Himling med himlingsplater. Ingen fastmontert varmekilde. Opplegg for vaskemaskin. Tappepunkt med varmt og kaldt vann. Uten etablert avtrekksventilering. Tilluft ved åpne dører. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Flatt gulv med sluk. Uten lekkasjesikring mot vegger og terskler, belegget uten oppbrett.

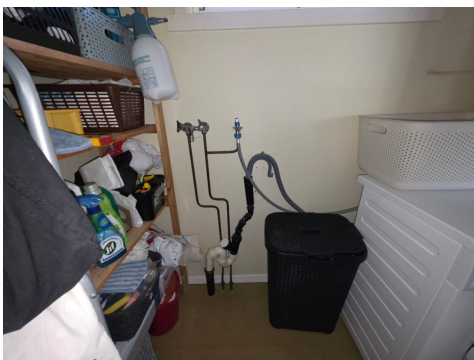
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av tilfredsstillende tettesjikt og lekkasjesikring mot vegger og terskler.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg og innervegg mot kjøkken med skapmontasje. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje fra byggeåret, opplyst innredning fra Solør-kjøkken. Innredning med heltre fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i kompositt. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater, plater fra 2019. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevann og komfyrvakt (krav fra TEK10).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Opplyst om sprekke/lekkasje i PVC-kum under oppvaskkum. Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum med fuktskader etter lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.

Bunnplate bør utbedres, og benkesokkel bør åpnes for kontroll av gulvet under kjøkkenet for å avdekke eventuelle følgeskader etter lekkasje. Rørlekkasjen må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert (ikke krav).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg. Ventilator fra 1974 (52 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En kjøkkenventilator kan forventes å være i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren har betydelig overskredet forventet levetid og bør vurderes skiftet ut for å unngå funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for dårlig luftkvalitet og mangelfull ventilasjon på kjøkkenet.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje, toalettrom fra byggeåret. Gulv med beleg, vegger med malte plater, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med stråleovn. Uten avtrekksventilasjon, tilluft via spalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Rommet mangler avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak

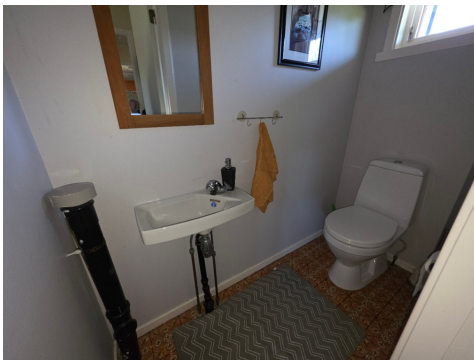
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Inntak med PE. Stoppekran og trykktank montert i kjeller. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger, PEX rør til kjøkken. Armaturer og røropplegg i all hovedsak fra byggeåret (52 år). Utekran med stenge-/tappefunksjon i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

utetthet kjøkken
Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Stakeluker i kjeller og krypkjeller. Durgo avløpsventil montert på toalettrom. Røropplegg fra byggeåret (52 år). Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Opplyst om sprekk/lekkasje i PVC-kum under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales at tilstand og funksjon på avløpsrørene vurderes av fagkyndig, da rørene har passert forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller plutselige skader på anlegget, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.

Rørlekkasjen må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.



sprekk/lekkasje ved PVC-kobling under oppvaskkum



durgo på toalettrom

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe fra 2010. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, basert på levetidsbetraktninger. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



Tilstandsrapport



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider fra 2014 på 250 liter plassert i vaskerom, rom med sluk. Bereider tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider tilkoblet veggstikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereider med fast montering og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand ved bereideren bør vurderes av fagkyndig.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Inntak via lufttrekk. Inntaksskap i skap tilknyttet soverom øst 1.etasje. Sikringskap plassert i gang 1.etasje. Sikringskap med digital måler og jordfeilautomater. 3-fase 230V anlegg med ukjent kapasitet for hovedsikringer. Opplyst om lynnedslag i 2011 hvor sikringskapet samt deler av det elektriske anlegget måtte skiftes ut. I hovedsak med åpent ledningsnett fra byggeår. Jordede og ujordede stikkontakter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Fremlagt eltilsynsrapport etter tilsyn 07.03.2025.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Diverse elektriske arbeider i 2011 etter lynnedslag.

Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.

Inntak og sikringskap

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

Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges. Utetthet ved sikringskap må tettes. Kurser må merkes. Kursfortegnelsen må henges opp.

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.



utetthet ved skapbunn sikringskap

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand -/siltsortering og innslag av blokk.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende dreneringssystem og utvendig fuktsikring ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller.

Konsekvensen av manglende drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen, samt mulig negativ helsepåvirkning for brukere av kjelleren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført i betong. Vegger utvendig pusset og malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Tilstandsrapport



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrengtet skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst tilknyttet felles privat borebrønn som deles med 3 andre naboer. Opplyst senkepumpe i borebrønn på egen eiendom, opplyst ny pumpe fra 2019. Trykktank plassert i kjeller. Inntak med PE-plast. Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret (52 år). Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- 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.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 52 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

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

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. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Det gjøres oppmerksom på at kommuner holder på med fortløpende tilsynarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. 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.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Anmerkninger tilknyttet HMS for tryggere bolighandel. Omfatter forhold som ikke er bemerket i rapporten for øvrig. Punktene er basert på visuelle observasjoner ved befaring og gir ingen uttømmende vurdering av alle HMS-forhold ved boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav (minimum 1,0 m).

Åpninger i rekkverk ved terrasse/trapp mot øst er for store (krav < 10 cm).

Manglende rekkverk ved trapp mot syd fra vestre terrasse.

Manglende rekkverk ved kjellertrapp.

Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Brannslukningsapparat må skiftes ut (> 10 år)

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rekkverket bør heves til minimum 0,9 m for å redusere risiko for fallskader.

Spileåpninger i rekkverk ved terrasse/trapp mot øst må utbedres iht forskriftskrav.

Rekkverk ved trapp mot syd fra vestre terrasse må monteres iht forskriftskrav.

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

Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges. Utetthet ved sikringskap må tettes. Kurser må merkes. Kursfortegnelsen må henges opp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger ved tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående uthus med 2 garasjer.

Støpt plate på mark. Mursokler under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Leddport, ytterdør og vinduer. Saltak tekket med bølgeblikksplater, renner/nedløp i metall.

Bygning med vedlikeholdsbehov. Påvist skade ved takrenne mot syd. Manglende isbord.

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Entré, 3 Soverom, 3 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Siggerudsvegen 136 ,2270 FLISA 136 m ² 2007 4 sov	15-02-2024	2 990 000	2 900 000		2 900 000	21 324
2 Siggerudsvegen 275 ,2270 FLISA 191 m ² 1974 3 sov	18-05-2026	1 800 000	1 950 000		1 950 000	10 209
3 Lotterivegen 169 ,2270 FLISA 169 m ² 1952 3 sov	27-02-2023	1 700 000	1 650 000		1 650 000	9 763
4 Siggerudsvegen 166 ,2270 FLISA 113 m ² 1960 3 sov	04-09-2023	1 200 000	1 100 000		1 100 000	9 735
5 Siggerudsvegen 152 ,2270 FLISA 183 m ² 1963 4 sov	25-06-2024	2 000 000	1 700 000		1 700 000	9 290
6 Linnerudgutua 71 ,2270 FLISA 104 m ² 1900 2 sov	27-09-2022	950 000	950 000		950 000	9 135
7 Vestre Solørveg 74 ,2270 FLISA 155 m ² 1952 2 sov	22-04-2026	1 200 000	1 030 000		1 030 000	6 645

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	4 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	6 000
Tømming kloakk (stipulert)	Kr.	600
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	1 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 460 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

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

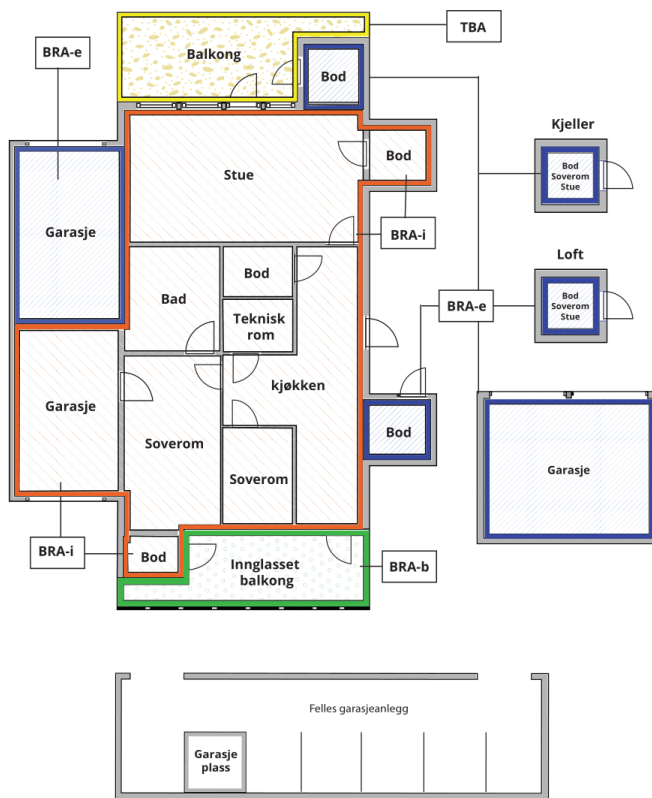
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	94			94	54
Kjeller	28			28	
SUM	122				54
SUM BRA	122				

Romfordeling

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

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse til kjeller. Inntrukket overbygget inngangsparti. Terrasse mot vest ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng, dels overbygget. Åpen terrasse mot øst tilknyttet inngangspartiet.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,07 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige bruksareal. Krypkjeller som helhet vurdert uten måleverdige bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Sylvi-Merethe Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	127	44		0	2385 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Siggerudsvegen 167

Hjemmelshaver

Madsen Sylvi-Merethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Åsnes-Åsa i Åsnes kommune. Ca 9 km til Flisa sentrum som er kommunesenteret i Åsnes kommune. Område med blandet bebyggelse av landbruk og boligeiendommer. Dagligvare, skole og barnehage på Flisa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate (FV2076).

Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet felles privat borebrønn som deles med 3 andre naboer. Opplyst senkepumpe i borebrønn på egen eiendom, opplyst ny pumpe fra 2019. Trykktank plassert i kjeller.

Opplyst om muntlig privatrettslige avtaler for vannrett med øvrige naboer, avtalen er ikke tinglyst. Opplyst om felles vannkonto for evt vedlikeholdskostnader, innbetaling med kr 1000,- pr år for hver nabo.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har privat avløp via slamavskiller, privat avløpsanlegg med kummer og spredegrøfter.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.

Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og tunområde for parkering. Plen og noe beplantning rundt boligen. Oppført gapahuk og lekestue på eiendommen. Slakt hellende terreng, flatpartier ved bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

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

Noe støy kan forventes fra fylkesveien.

Opplyst om muntlig privatrettslige avtaler for vannrett med øvrige naboer, avtalen er ikke tinglyst. Ukjent vedr fordelingsnøkkel for drift og vedlikehold. Opplyst om felles vannkonto for evt vedlikeholdskostnader, innbetaling med kr 1000,- pr år for hver nabo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026	Egenerklæring fra rekviert datert 28.05.2026. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

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

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes 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 dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Noe støy kan forventes fra fylkesveien.

Opplyst om muntlig privatrettslige avtaler for vannrett med øvrige naboer, avtalen er ikke tinglyst. Ukjent vedr fordelingsnøkkel for drift og vedlikehold. Opplyst om felles vannkonto for evt vedlikeholdskostnader, innbetaling med kr 1000,- pr år for hver nabo.