

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Sørskogbygdsvegen 2243, 2412
SØRSKOGBYGDA

📖 ELVERUM kommune

gnr. 188, bnr. 1

Areal (BRA): Enebolig 112 m², Garasje 218 m², Anneks 72 m²



Befaringsdato: 09.08.2023

Rapportdato: 13.08.2023

Oppdragsnr.: 20243-1755

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Norsk takst

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

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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll.

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), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.



Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå.
Saltakskonstruksjon teknet med bordtak av impregnert trevirke, opplyst lagt nytt 2023 oppå gammelt undertak med rupanel og papp. Malte vindskier. Isbord med impregnerte bord.
Yttervegger i bindingsverk. Utvendige fasader med liggende plankelaft, etablerte lafteknuter.
Ved tidligere salgsoppgave opplyst isolert med 25 cm isolasjon. Opplyst utvendig behandling 2022 med unntak av nordvegg.
Terrasseplattning mot sydvest, opplyst oppført 2023. Opplyst understøttet på Lecablokker eller bjelker direkte på opprettet underlag med sand/stein. Gulv med impregnerte terrassebord, uten rekkverk. Noe overbygg ved hovedinngang og ved ytterdører ved vaskerom og bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.
Enkelte rom/områder med elektrisk gulvvarme.
Ukjent vedr konstruksjon under dekket.
Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 3 mm.
Innerdører som beisede trefyllingsdører. Beising utført etter montering.

VÅTROM

Bad
Baderom fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med malt panel, downlights over servant. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i flislatt benkeplate/innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte ved dørterskel.

Vaskerom

Vaskerom med utførelse fra byggeår. Gulv med fliser og sokkelfliser, mykfuger i overgang. Vegger med MDFplater. Himling med malt panel.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Installasjoner med vegghengt vaskekum i metall og høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter og laminerte skrog. Et overskap med glassfelt. Benkelater i laminat. Oppvaskkum i porselen. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser, mykfuge i overgang benkeplate/vegg. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og induksjonstopp. Plass for kjø- og frys. Ventilator i metallhette med avkast over tak. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon med veggventiler. Vedr vaskerom vises til det punktet.
Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Inntaksskap plassert utvendig ved overbygget terrasse. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern, overbelastningsvern og digital måler,skap plassert i bod/teknisk rom.
Merkede kurser og kursfortegnelse. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall/entrè og vaskerom. Downlights ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann fra borehull med dypvannspumpe, trykktank i inntilbygget bod/teknisk rom. Rør med PEL, stoppekran i bod/teknisk rom.
Privat avløp opplyst med minirensanlegg med slamavskiller og fordelingskum med overløp til terreng/grøft. Det er årlig service på anlegget.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	112	98	14
Sum	112	98	14
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	165	0	165
Hems / loft	53	0	53
Sum	218	0	218
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	72	0	72
Sum	72	0	72

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger fra husleverandør fremvist.
Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

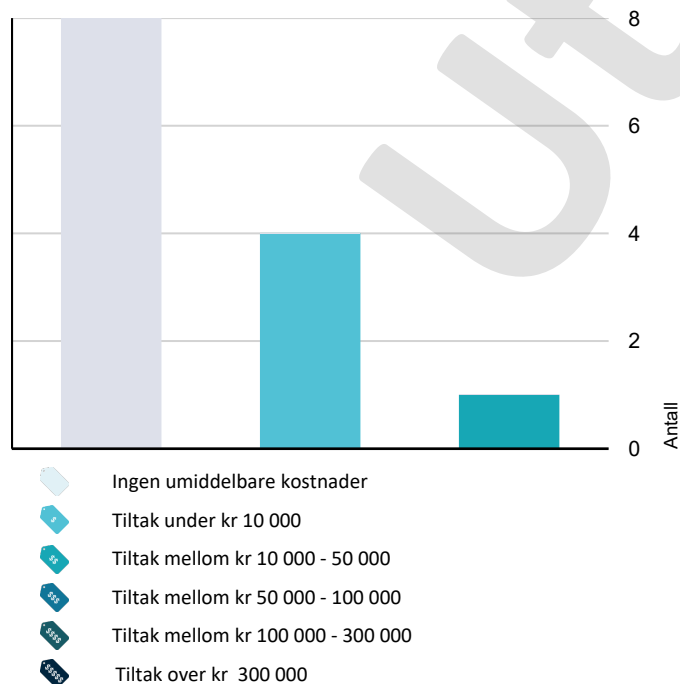
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvareale) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

4 eldre bygg på eiendommen, delvis med laft, som ikke er videre nevnt i rapporten.

Taksten er gjort over en landbrukseiendom underlagt konsesjonsvilkår. Ingen opplysninger om odelsretter, boret eller forkjøpsrett.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er registrert funksjonssvikt på oljetanken.
Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende snøfangere. Manglende takstige og feieplating. Ett nedløp mangler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører tar på i karm. Enkelte dører uten overflatebehandling i bakkant mot karm. Noe overbeising av beslag.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Sprekk i fuging ved ytterdør. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Inntaksskap plassert utvendig ved overbygget terrasse. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern, overbelastningsvern og digital måler, skap plassert i bod/teknisk rom. Merkede kurser og kursfortegnelse. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Elektrisk gulvarme ved bad, hall/entré og vaskerom. Downlights ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ringmurselementer med enkelte riss.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Nærmest tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.
Opplyst ikke tatt Radonmåling i bygget.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Liten sprekk i toplata på ovn. Det er ikke gitt fyringsforbud.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 14 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggeforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år. Minirensanlegg anses å ha en potensiell levetid på 30-40 år, forutsatt riktig installasjon og bruk, jevnlig service, tilgang til reservedeler og uendrede krav fra forurensningsmyndighetene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Opplyst byggeår 2009

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med bordtak av impregnert trevirke, opplyst lagt nytt 2023 oppå gammelt undertak med rupanel og papp. Malte vindskier. Isbord med impregnerte bord.

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner i metall, nedløp med kjetting. Opplyst avløp fra nedløp videreført under terrengnivå til jorden. Gradrenne og nedre vannbrett med beslag. Tak uten snøfangere, takstige, plattform eller forkantblikk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende snøfangere. Manglende takstige og feieplattung. Ett nedløp mangler.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig ved områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger. Manglende nedløp bør monteres. Kostnadsestimat for montering av takstige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i bindingsverk. Utvendige fasader med liggende plankelaft, etablerte lafteknuter. Ved tidligere salgsoppgave opplyst isolert med 25 cm isolasjon. Opplyst utvendig behandling 2022 med unntak av nordvegg.

Vurdering av avvik:

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

Nærmest tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltakskonstruksjon med kaldtloft og W-takstoler, overbygget inngangsparti. Tilkomst til kaldtloft fra luke i himling ved overbygget terrasse. Loft/takkonstruksjonen er vurdert fra gardintrapp ved luke, begrenset besiktigelse. Lufting av kaldtloft via luftespalter med netting ved raft og ventiler i gavler. Delvis noe uryddig montert isolering. Åpent raft med synlige sperreender og netting ved luftespalte mot undertak.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med isolerglass, utvendige løse sprosser. Nedre vannbrett med metallbeslag.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Ytterdør som 2-fløyet laminert dør med glassfelt med faste sprosser. Terrassedør som laminert dør med glassfelt med løse sprosser, adkomst fra kjøkken til terrasse. Ytterdør som laminert profilert dør, adkomst fra vaskerom til overbygd terrasse. Boddør som laminert profilert dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasseplattning mot sydvest, opplyst oppført 2023. Opplyst understøttet på Lecablokker eller bjelker direkte på opprettet underlag med sand/stein. Gulv med impregnerte terrassebord, uten rekkverk. Noe overbygg ved hovedinngang og ved ytterdører ved vaskerom og bod.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Gulvoverflater med laminat, fliser og parkett. Vegger med MDF-plater og beiset panel. Himlinger med panel og behandlet panel. Overflater fra byggeår. Enkelte områder med mindre knirk på gulv. Utvendig bod med adkomst fra overbygget terrasse. Støpt gulv med fliser, gulv med sluk. Vegger med MDF-plater. Himling med ubehandlet panel. Vindu med isolerglass og laminert dør. Vanninntak, bereder og sentralstøvsuger montert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Enkelte rom/områder med elektrisk gulvvarme. Ukjent vedr konstruksjon under dekket. Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 3 mm.

Radon

TG 2

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området. Opplyst ikke tatt Radonmåling i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Innvendig pipeløp oppført som elementpipe. Sotluke i stue. Pipeløp forblendet med steinfliser på stue, innkledd på kjøkken. Pusset pipeløp over tak, montert takfotbeslag og regnskjerm. Ildsted i stue med vedovn plassert på fliser. Toppmontert røykrør med feiluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten sprekk i topplata på ovn. Det er ikke gitt fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innvendige dører

TG 2

Innerdører som beiseide trefyllingsdører. Beising utført etter montering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar på i karm. Enkelte dører uten overflatebehandling i bakkant mot karm. Noe overbeising av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres. Manglende beising og beising av beslag av visuell karakter, men anbefales utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med malt panel, downlights over servant. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i flislatt benkeplate/innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte ved dørterskel.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger med fliser, mykfuger i overganger vegg/gulv. Himlinger med malt panel, downlight over servant.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulv med fliser, mykfuger i overganger gulv/vegg. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 15 mm, høyde terskel 13 mm. Totalt 28 mm.

Det er fuget mellom gulv/terskler. Noe usikker på tetting med fuger ved terskel og belisting, dette må sjekkes opp.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Installasjoner med servant i flislatt benkeplate/innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Overflater Gulv

! TG 2

Gulv med fliser og sokkelfliser, mykfuger i overgang. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel mot kjøkken ble målt til 15 mm, høyde terskel 20 mm. Totalt 35 mm. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel mot ytterdør ble målt til 8 mm, høyde terskel 12 mm. Totalt 20 mm. Det er fuget mellom gulv/terskler. Noe usikker på tetting med fuger ved terskel og belistning, dette må sjekkes opp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Sprekk i fuging ved ytterdør. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Løse fliser må festes. Sprukne fuger fuges opp igjen. Fallforholdet aksepteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med utførelse fra byggeår. Gulv med fliser og sokkelfliser, mykfuger i overgang. Vegger med MDFplater. Himling med malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med vegghengt vaskekum i metall og høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger med MDFplater. Himling med malt panel.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Installasjoner med vegghengt skyllekum i metall og høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

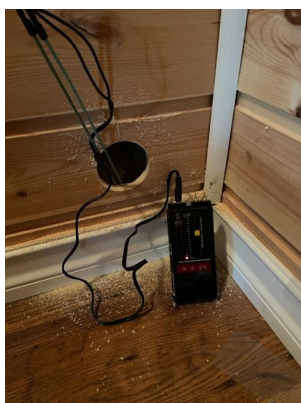
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking foretatt på bod mot vaskekum. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter og laminerte skrog. Et overskap med glassfelt. Benkelater i laminat. Oppvaskkum i porselen. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser, mykfuge i overgang benkeplate/vegg. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og induksjonstopp. Plass for kjøl- og frys. Ventilator i metallhette med avkast over tak. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



Avtrekk

TG 1

Ventilator i metallhette med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Privat vann med borehull på egen tomt. Inntak med PEL og stoppekran. Samt trykktank, regulator og vannfilter plassert i utvendig bod/teknisk rom. Røropplegg med rør-i-rør-system, samt noen åpne Cu-rør. Fordelerskap plassert i bod/teknisk rom med overløp til gulv med sluk. Utekran ved gavlvegg mot sør, kran med stenge/tappemulighet i bod/teknisk rom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Avløpsrør

TG 1

Privat avløp. Privat avløp opplyst med mini-renseanlegg. Synlige avløp med PP-rør. Lufting av kloakk over tak. Staking eventuelt fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon med veggventiler. Vedr vaskerom vises til det punktet.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Montert luft/luft varmepumpe ved spisestue, varmepumpe fra 2009. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år.

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.

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. Service anbefales. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder fra 2009 plassert på bod/teknisk rom med sluk i gulv. Bereder med volum 200 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Inntaksskap plassert utvendig ved overbygget terrasse. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern, overbelastningsvern og digital måler, skap plassert i bod/teknisk rom. Merkede kurser og kursfortegnelse. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Elektrisk gulvarme ved bad, hall/entré og vaskerom. Downlights ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ikke noe er utført på det elektriske anlegget etter kjøpet i 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke noe er utført på det elektriske anlegget etter kjøpet i 2012.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ikke noe er utført på det elektriske anlegget etter kjøpet i 2012.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 1

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2020.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarsler.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold antatt med stein, kvabb og siltige masser. Opplyst fylt opp med silt og steinmasser.

Drenering

TG 1

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Drenering eventuelt med drenerende oppfylte masser.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Murte ringmurer antatt med isoblokk. Ringmurer utvendig forblendet med ringmursplater. Fundament antatt med såleblokk. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmurselementer med enkelte riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene er av en sånn art at de anses uten teknisk betydning. Det holdes oppsikt med grunnmuren om eventuelle endrinnger.

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger på en liten forhøyning delvis med noe fall. Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann fra borehull med dypvannspumpe, trykktank i inntilbygget bod/teknisk rom. Rør med PEL, stoppekran i bod/teknisk rom. Privat avløp opplyst med minirensanlegg med slamavskiller og fordelingskum med overløp til terreng/grøft. Det er årlig service på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 14 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. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år. Minirensanlegg anses å ha en potensiell levetid på 30-40 år, forutsatt riktig installasjon og bruk, jevnlig service, tilgang til reservedeler og uendrede krav fra forurensningsmyndighetene.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

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 fagmann.

Oljetank

TG 3

Opplyst nedgravd glassfibertank ved innkjøring til gårdsplassen. Det har vært diesel på tanken. Opplyst at tanken er lekk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert funksjonssvikt på oljetanken.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Andre tiltak:
- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og kjølerom.

Byggeår

2017

Kommentar

Opplyst byggeår 2017

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard til garasje å være. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med et stort rom og en frittstående kjøleromsenhet.

Murte ringmurer antatt med isoblokk. Ringmurer utvendig forblendet med ringmursplater. Fundament antatt med såleblokk. Støpt plate på mark, opplyst med isolasjon under plate, samt drenerende masser. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Opplyst isolert med 15 cm isolasjon. Innvendigde vegger og himling med malt gips. Himling isolert med 20 cm. 4 vinduer med isolerglass med fast karm, 1 metalldør, 2 leddport i metall med automatikk, porter og dør isolert. Saltak med A-takstoler tekket med metallplater, renner/nedløp i metall. Tak uten snøfangere.

I garasjen er det et frittstående kjølerom med 2 dører. Kjølerommet er kjøpt brukt. Agregat fra 2017.

Kaldtloft over garasje med gulv med sponplater på mittaræl som er med godkjent areal. Åpent bindingsverk og himling. Adkomst via malt tretrapp ved gavlvegg øst. Trapp med åpne opptrinn og liggende rekkverk, repos foran dør. Slagport i front ved loft som slår innover. Uten adkomst med trapp utvendig.

Det er innlagt strøm i bygget med eget sikringsskap.

Anneks



Anvendelse

Anneks / uthus. Tenkt brukt vedr planlagt bringebærproduksjon.

Byggeår

2015

Kommentar

Opplyst byggeår 2015

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard til uthus å være. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er oppdelt i tre rom som bod, oppholdsrom og våtrom.

Murte ringmurer antatt med isoblokk. Ringmurer utvendig forblendet med ringmursplater. Fundament antatt med såleblokk. Støpt plate på mark med malte gulv, opplyst med isolasjon under plate med 30 cm, samt drenerende masser. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Opplyst isolert med 15 cm isolasjon. Innvendige vegger og himling med malt hardgips. Himling isolert med 20 cm. 4 vinduer med isolerglass med fast karm. Ytterdør som laminert slagport. Saltak med W-takstoler tekket med metallplater, renner/nedløp i metall. Tak uten snøfangere. Innvendig med laminert slagport til bodrom fra oppholdsrom, laminert trefyllingsdør til våtrom fra oppholdsrom. Våtrom med WC, servant og dusjkabinett. Plasts luk i gulv. Veggmontert panelovn. Bereder montert. Vanninntak med stoppekran. Vann fra borehull. Fordelingsskap ved siderom, overløp til våtrom. Innlagt strøm til eget sikringsskap med jordfeilautomater, hovedsikringer 40A.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	112	98	14	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré	Bod , Bod 2
Sum	112	98	14		

Kommentar

Enebolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje.. 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). Åpen løsning mellom kjøkken og entrè/hall og mellom spisestue, entrè/hall og stue. Adkomst soverom og bad fra spisestue. Kaldtloft, overbygd inngangsparti, overbygd terrasse med adkomst til vaskerom og bod og åpen terrasse uten måleverdige areal. Inngangsparti med 6m2, overbygd terrasse med 15 m2 og åpen terrasse med 39 m2. Innvendig bod og bod med utvendig adkomst medtatt som sekundærareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger fra husleverandør fremvist. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: 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).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	165	0	165		Bod , Kjølerom
Hems / loft	53	0	53		Bod
Sum	218	0	218		

Kommentar

I garasjen er det et frittstående kjølerom på 19 m2 som er inkludert i 165 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	72	0	72		Bod , Oppholdsrom, Våtrom
Sum	72	0	72		

Kommentar

Bygget er oppdelt i tre rom som bod, oppholdsrom og våtrom med vaske- og dusjmulighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2023	Knut Roger Furuseth	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	188	1		0	147165.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørskogbygdsvegen 2243

Hjemmelshaver

Ottersland Tom Øyvind

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved Gåskjølen ca 17 km øst for Sørskogbygda i Elverum kommune. Område med jord/skogbruk samt fritids- og boligbebyggelse. Ca 17 km til Sørskogbygda med dagligvare og post i butikk, skole og barnehage. Ca 32 km til Elverum sentrum

Adkomstvei

Felles privat adkomst, fra offentlig asfaltert vei, som deles med flere eiendommer. Gruset adkomst og etablert gårdstun med oppstillingsplasser for mange kjøretøy.

Tilknytning vann

Privat vann fra borehull med dypvannspumpe, trykktank i inntilbygget bod.

Tilknytning avløp

Privat avløp opplyst med minirensanlegg med slamavskiller og fordelingskum med overløp til terreng/grøft. Det er årlig service på anlegget.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel

Om tomten

Boligen ligger på en forhøyning på tomten. Tomt opparbeidet med gruset innkjøring, plen og noe beplantning. Tomten er hellende mot sørvest. Deler av eiendommen med bringebærbusker samt naturtomt. Gjerde rundt hele tomten med skigard.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

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

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 147,2 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Elverum kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 22,7 daa dyrket mark, skog med middels bonitet er angitt til 97,3 daa, skog med lav bonitet angitt til 22,7 daa. Jorddekt fastmark og uproduktiv skog er angitt til 0,6 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 3,9 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 590 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2023	Vurdert ved rapporten	Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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