Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Lårdalsvegen 18A

3891 Høydalsmo

Gnr: **58** Bnr: **12**



Bygningssakkyndig
Hans Tarjei Midtbø

Rapport kode: *026748*
Opprettet: *10.08.2026*
Utskrift: *31.08.2026*

Midtbø Bygg AS

Foretaksnr.: 984061579
Adresse: Bandakslivegen 253
3849 Vråliosen
E-post: htm@midtbobygg.no
Telefon: 97545770

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Hans Tarjei Midtbø

Bygningssakkyndig

Midtbø Bygg AS ble startet som bygg og betong bedrift i 1997. Fra ca. 2009 tok undertegnede etterutdanning og virksomheten har etter dette levert takstrapporter til eks. boligmarkedet. Vi har levert rapporter innenfor eierskifte (tilstandsrapporter/verditakster), skjønn, verdivurderinger ved eks. refinansiering/lån, skaderapporter mv.
Utdanning som takstmann ble gjennomført ved Norges Eiendomsakademi (NEAK).
Oppdragsgivere er private, banker, advokater, namsmann, forsikringsselskaper, næringsvirksomheter o.l.
Daglig leder har 30 års erfaring i bygg og anleggsbransjen, og innehar grunnleggende fagbrev som tømrer og mesterbrev.

Godkjenningsmerker / logoer

Mesterbedrift

Premisser og forutsetninger

Forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evnt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå (eks. taktekking kan være inspisert om forholdene tilsier det).
Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
20 stk

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttertak
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Kjøkken
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

Ventilasjon generelt
- A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom 1 etasje
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 2 etasje
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 2
39 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.3 Terrengforhold
- A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.5.1 Overflater – Vegger
- A.2.5.1 Overflater – Himling
- A.2.5.2 Overflater – Gulv
- A.2.5.4 Ventilasjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1 etasje
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Innvendige trapper
- A.2.10.1 Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.1 Vannledninger

Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Uthus/ garasje

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom 1 etasje

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 2 etasje

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Garasje

TG 3
7 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.2 Fundamenter	**30 000,-**

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1 etasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger	**20 000,-**
A.2.1.2 Overflater – Gulv	**30 000,-**

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	**50 000,-**

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom 1 etasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger	**40 000,-**
A.2.1.2 Overflater – Gulv	**30 000,-**
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	**20 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **220 000,-**

TG IU
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom 1 etasje

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppsummering av HMS

Enebolig

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper
Ved rampe til veranda er det ikke rekkverk på utsiden, det er imidlertid håndlist på vegg.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Rekkverk har eks. for store åpninger ifht. dagens krav.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Det er ikke sikring (plattform eller lign) fra takstige og bort til pipen, en eller annen form for sikring bør monteres.
Det opplyses om at taket ikke har snøfangere.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Div. tiltak, eks. montere håndløper på vegg i nedre del av trappen samt oppgradere rekkverk for sikker bruk og funksjon.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Det henvises til lokalt feiervesen, de har rutinemessig feiing + tilsyn av piper og ildsteder.

Radon

A.2.14.1 Radon
Anbefales å utføre en radonmåling og evnt. tiltak ved for høye måleverdier.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Ingen spesielle konsekvenser pr. idag, om boligen en gang skal renoveres kan det vurderes tiltak mot trafikkstøy på eks. vegger ut mot veien.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Ingen spesielle avvik på befaringsdagen (synlige), på generelt grunnlag anbefales en kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold
Jevnlig vedlikehold av enheter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Bernt Sætaberget	**Rekvirert dato:**	23.07.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bernt Sætaberget Hans Tarjei Midtbø-Byggmester/ takstmann	**Besiktigelsesdato:**	07.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lårdalsvegen 18A, 3891 Høydalsmo **Kommunnr:** 4034 **Kommune:** Tokke

Gnr	Bnr
58	12

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Marie Heggem Sætaberget

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		
El. dokumentasjon vedr. trykkbryter i 2022	07.08.2026	Fremvist.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Hilti lasermåler	
Hilti planlaser.	
Protimeter fuktmåler	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 6 001,4
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: kartverket.no

Tomtebeskrivelse

Tomt og adkomst

Eiendommen er fint beliggende langs Lårdalsvegen (Fv 3402) et par km. sør/vest for Høydalsmo sentrum. Tomten er opparbeidet med gruset stikkvei/gårdsplass, plener, beplantning samt noe naturtomt. Fra fylkesveien er det felles adkomstvei med en naboeiendom.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1953	1980	Div, tilbygg/tiltak/vedlikehold er utført gjennom årene.
	1982/83	Tilbygget bad + vaskerom.





Flere endringer og tiltak er utført på boligen gjennom årene.







Uthus/garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Antatt 1960 tallet.	2020	Montert garasjeport og dør i ca. 2020.







Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1970 tallet.	1990	Utvidet en gang på 1990 tallet.







Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
1 etasje		87	19
2 etasje		45	
Kjeller			
	Sum:	**132**	**19**
	Sum BRA:	**132**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-i:** Vindfang/gang, bod/garderoberom, vaskerom, bad, kjøkken, stue og soverom **TBA:** Veranda med takoverbygg samt en platting på nordsiden.
2 etasje	**BRA-i:** Trappegang, 2 soverom, lite gjesterom, bad, bod/alkove og kott.
Kjeller	**BRA-i:** Lagerrom, teknisk bod/rom.

Uthus/garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1 etasje		61
	Sum BRA:	**61**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-e:** Garasje, fjøs, vedskjul og bod/lagerrom.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1 etasje		26
	Sum BRA:	**26**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-e:** Garasjeplass

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig: ikke alt gulvareal i 2 etasje er målbart pga. lav takhøyde i nedre del av skråtaket. Kott og bod/alkove er ikke målbare.
Kjelleren har ca. 54 kvm. gulvareal (inkl. rom uten gulv), dette medtas ikke da takhøyden er under 190 cm (ikke måleverdig bruksareal/BRA).

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Beskrivelse

Utvendige forhold vedr. terreng, stikkledninger, drenering, grunnmur mv.

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn består av stedlige masser som jord, grus og fjell.

TG 3

A.3.21.2 Fundamenter
Tre støpte søyler/pilarer under utbygget i stuen.

Årsak:
Spesielt to av pilarene har setningsskader og utglidninger.

Konsekvens
Skjevhetene har medført at eks. gulvet inne har nivåavvik. Utvendig er kledning mm. utsatt for belastning da hele utbygget er seget i ytre kant.

Anbefalt tiltak:
Det bør påregnes å skifte ut eller justere nåværende pilarer.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
30 000,-	Evnt. arbeid med graving osv. tilkommer.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur
Helstøpt grunnmur/kjelleretasje, inneholder sparestein (gråstein i betongen). Deler av muren står på fjell (synlig i kjeller), ukjent om dette gjelder for hele muren.

Årsak:
Det er registrert enkelte avskallinger, sprekker/riss i mur/puss o.l uten at dette har nevneverdige konsekvenser for funksjonen.
Kjellermurer er uisolerte, det er kuldebroer flere steder.

Konsekvens
Behov for normale vedlikeholdstiltak, mindre rep/overflatebehandling o.l.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Det er ingen fuktsikring eller drenering rundt boligen.

Årsak:

Det er fukt i kjelleren, antatt noe varierende med nedbørsmengder. Gulvene kan ha noe kapillærsug (opptak av fukt fra grunnen når det ikke er lagt fuktsperre). I ett rom med synlig fjell, medfører dette at overflatevann trenger inn i kjelleren (varierende mengder ifht. nedbør o.l).

Konsekvens

Utvendig bør takvann ledes vekk og om mulig bør terrenget være skrånende ut fra murene. Bruken av kjeller bør vurderes ifht. utvendige tiltak, full drenering/fuktsikring kan ikke utelukkes om fuktnivået i kjelleren skal reduseres.
Kjelleren bør utluftes godt når forholdene tilsier det og/eller det kan monteres avfuktermaskin.

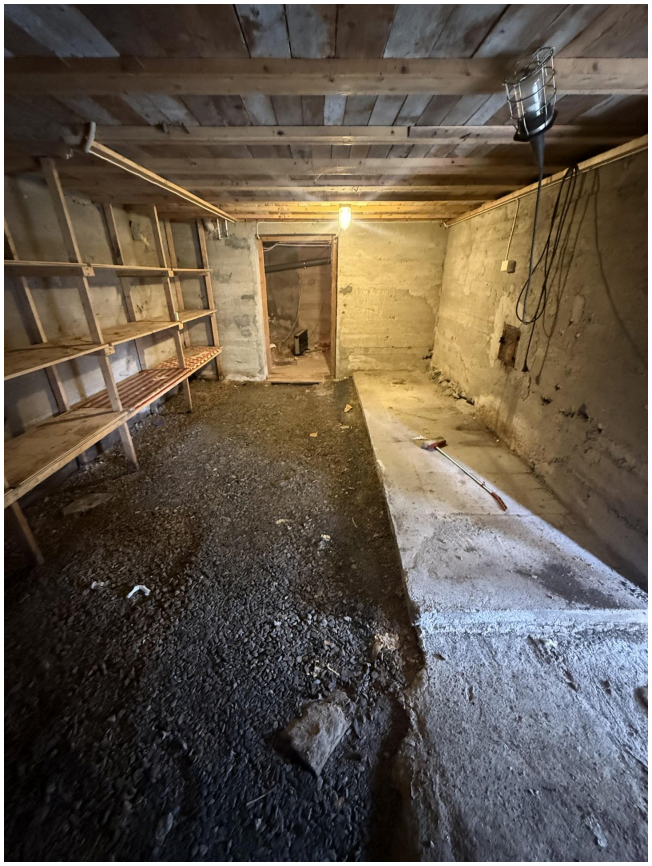
Bilder



Pilarene under utbygget i stuen har setningsskader og skjevheter.



Synlig fjell under deler av grunnmuren, det er vanlig at fukt/vann kommer inn slike steder.



Fukt kommer opp fra grunnen.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Beskrivelse

Div. utvendige forhold.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.1 Utvendige trapper

Ingen utvendig trapper, kun trinn til platting og inngangsdør. Til veranda er det en liten skråramppe.

Konsekvens

Rampe til veranda kan vurderes å skiftes ut, ellers ingen avvik av betydning.

A.3.22.2 Forstøtningsmurer

Det er ikke registrert forstøtningsmurer på tomten. Det er imidlertid formasjoner i terrenget/ fjellet som har avsatser/kanter.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen har skrånende terreng, eks. ned til kjellerdøren på østsiden.

Årsak:

Stedvis vil/kan det naturlig renne overflatevann mot boligen/grunnmur, som igjen fører til noe fukt i ringmur/kjelleren.

Konsekvens
Vedlikehold av terreng inntil murene, eks. sørge for at vann blir ledet vekk på best mulig måte.

TG 1

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann fra eget borehull, dette befinner seg i ett lite pumpehus på jordet ved oppkjørselen. Vannledningen derfra og inn i huset blir opplyst er isolert med isoporskåler rundt røret, det har ikke varmekabel. Selve borehullet er fra ca. 1982, pumpen er fornyet en gang etter dette.
Det blir også opplyst at det normalt ikke er frostproblemer i inntaksledningen.
Vannkvaliteten skal være bra, det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

TG 2

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank
Egen, privat slamtank på tomten, befinner seg rett utenfor veranda på sørsiden.

Årsak:
Tanken består av betongringer, ukjent alder men er av eldre dato. Ukjent om det finnes spredegrøft evnt. kvalitet på eksisterende.

Konsekvens
Det skal ikke være påbud/anbefalinger om tiltak vedr. slamtanken, pr. idag er den i fungerende stand. Den ble tømt 7/8-26. Det bør allikevel påregnes tiltak på anlegget med tanke på alder.

Bilder



Kun trinn for adkomst til treplatting og inngangsdør + en liten skråramp til overbygget veranda.



Pumpehus nede på jordet der borehullet er plassert.



Det er montert ovn/frostvakt nede i kummen med borehull.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng Pkt. A.3.19-20

Beskrivelse

Verandaer og plattinger.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
En mindre platting i hjørnet av huset på nord/vest siden. Samt overbygget veranda på sørsiden, med utgang/adkomst fra soverom.

Årsak:
Plattingen i hjørnet på nord/vest siden fremstår med flere avvik. Den er bygget utenpå veggen, dette har medført fuktskader på kledningen. I tillegg har den skjevheter, avvik på rekkverk mm.
Veranda med takoverbygg er oppført med trepilarer til grunn samt forankret i mur, generelt fremstår denne i normalt god stand, noe vedlikehold bør allikevel påregnes.

Konsekvens
Plattingen på nord/vestre hjørne anbefales å rives med tanke på tilstand og oppbygging.

Bilder



En mindre platting i nord/vest hjørnet av boligen, denne bør det utføres tiltak på.



Gulvet på veranda ligger mot veggen, dette medfører fukt på kledningen.



Overbygget veranda på sørsiden, behov for div. normalt vedlikehold.



Gulvbjelker på veranda mot sør er forankret til mur med stålvinkler.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Boligen er oppført i mur og trekonstruksjoner.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Kjellervegger av betong. Vegger over mur/etasjeskillet er oppført i ca. 100 mm. boks/ bindingsverk, utvendig montert papp og tømmermannskledning. Det blir opplyst at flere vegger er etterisolert gjennom årene ifbm. oppussing av rom, omfanget av dette er imidlertid usikkert.

Årsak:

Ingen store avvik ut fra alder, enkelte ujevnheter/loddavvik er registrert (nordveggen). Bunnstokker/sviller mot mur kan ha skjulte fukt/råteskader (dette er et kjent problem med materiell/oppbygging fra denne tiden).

Konsekvens

Uten inngrep inn til konstruksjonen er det ikke registrert spesielle avvik (unntak med loddavvik).
Om huset skal renoveres vil det være naturlig å isolere/tilleggs isolere, og samtidig sjekke/ kontrollere kvaliteten på vegger generelt.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Huset er kledd med tømmermannskledning, denne er delvis skiftet ut gjennom årene.

Årsak:

Kledningen fremstår med relativt stort behov for tiltak og vedlikehold. Det er registrert div. fuktskadet treverk, sprekker i bord, ujevne avslutninger, skjøter, mindre skader mm.

Konsekvens

Det er behov for vedlikeholdstiltak, enkelte reparasjoner osv. på all kledning.

Bilder



Det er generelt behov for et vedlikeholdsløft på kledningen.



Fuktskadet kledning finnes eks. over vinduer, der den går ned mot taktekking o.l.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører med varierende alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer

Originale/gamle uisolerte kjellervinduer, vinduer i 1 og 2 etasje er fornyet gjennom årene. Enkelte er skiftet på 1970 og 1980 tallet, nyeste er fra ca. 2015. Vinduene har i hovedsak 2 lags isolerglass.

Årsak:

Vinduer fremstår med varierende kvalitet, flere bør påregnes tiltak og enkelte kan vurderes å skiftes ut. Utvendig er det eks. stort behov for overflatebehandling, sjekk av vannbrett mm.

Konsekvens

Det ble ikke registrert punkteringer på befaringsdagen, dette kan allikevel forekomme når vinduer har oppnådd denne alder.
Behov for div. vedlikehold/overflatebehandling på samtlige. Normal tid før utskifting av eks. trevindu er 20 - 60 år.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører

Boligen har 3 stk. ytterdører, hovedinngangsdør fra ca. 1990 og verandadør fra ca. 2021. I tillegg en enkel, uisolert kjellerdør.

Årsak:

Ytterdører i 1 etasje i funksjonell stand, enkelte skjevheter og slitasjer på eks. hovedinngangsdør er registrert men ingen skader av betydning. Dør ut til veranda fremstår i god stand.

Konsekvens

Kjellerdør fremstår i dårlig forfatning og bør utbedres/byttes.
Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

Bilder



Hovedinngangsdør er antatt fra 1990 tallet, behov for div. vedlikehold.



Dør ut til veranda er fra ca. 2021, fremstår bra.



Enkel, uisolert kjellerdør.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av plassbygget fagverk/sperrer på cc. ca. 600-800 mm. Det er en møneretning. Adkomst til loft er via luke i trappegang.

Årsak:

Takverket har ikke luftesjikt fra gesimser eller gavler og inn på loft (ikke vanlig på byggetiden). Treverket på loftet bærer noe preg av for dårlig utlufting samt fuktmerker fra gamle lekkasjer.
Konstruksjoner er relativt beskjeden uten at det er påvist svikt, ujevnheter/svanker er allikevel registrert i takflater.

Konsekvens

Ingen umiddelbare behov for tiltak, om takverket på boligen skal renoveres vil det være naturlig å etablere luftesjikt, tilføre ny isolasjon mv.
Det er lagt ut noe "nyere" mineralull, i tillegg ligger det gammel sagflis.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Takflater er tekket med stålplater, ukjent når dette er utført men kan være fra flere tiår (1980-2000 tallet). Fra loft er det synlig undertak av ru trebord, ukjent om det er lagt ny papp ifbm. ny yttertekking.

Årsak:

Takplatene er flasset og rustet i malingen, spesielt på sørsiden. Platene på utbygget over stuen er svært skadet etter snøras fra taket på oppløftet over. Generelt er det noe skader/ bulker og løs innfesting.

Konsekvens

Det er utført div. overflatebehandling, dette har ikke hatt vedvarende effekt og overflater (sørsiden) er pr. idag flekkete.
Om platene ikke har gravrust kan det være mulig med en type takfornying, dette bør eks. vurderes av firma innenfor bransjen.
Ingen umiddelbare behov for tiltak men vil være naturlig å reparere/overflatebehandle eller fornye hele taktekkingen med tanke på tilstanden.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Alt av beslag på tak er av blekk/stål.

Årsak:

Takfotbeslag, mønebeslag og isbordbeslag fremstår med div. slitasjer, skader, skjevheter mm.

Konsekvens

Beslag fremstår i fungerende stand, det bør imidlertid tas en gjennomgang/rep. flere steder.
Ved overganger fra tak til vegg (eks. mot oppløft) er det manglende beslag, dette kan føre til fukt inn i vegg/tak ved rette værforhold.
Om hele taktekkingen fornyes vil beslag være en naturlig å fornye samtidig. Pipebeslag fremstår i god stand (nyere).

TG 2

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp av stål og plast. Div. stålrenner er montert i nyere tid.

Årsak:

Renner/nedløp i fungerende stand, det er registrert div. skader/nedbøyninger, utettheter, o.l

Konsekvens

Det er behov for div. vedlikeholdstiltak for at renner skal fungere optimalt.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Det er montert takstige for adkomst til pipe, denne er festet til takplatene samt en kjetting i toppen til treverk. Skal være godkjent av feiervesen.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Over tak består pipen av et heldekkende stålbeslag, ukjent når dette er montert men av nyere dato.

Bilder



Platene på sørsiden er flekkete, noe rustdannelser og avskallet maling/belegg.



All taktekking har div. avvik i mindre eller større grad.



Takplatene over stuedelen er skadet av snøras.



Nyere pipebeslag fremstår bra.



Takstigen er festet til platene + en kjetting i toppen festet til takutstikk på motsatt side.



Takverk + undertak med noe variert kvalitet, det er allikevel ikke registrert svikt på det som er synlig. Det er mus på loftet.

Loft (innredet loftetasjerom) — Pkt. A.2.6

Beskrivelse

Kun kaldtloft i takkonstruksjonen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) — Pkt. A.2.5

Beskrivelse

Rom i kjelleren er helt eller delvis under terrengnivået rundt boligen. Det er ingen rom som er innredet.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.1 Overflater – Vegger

Betongvegger (støpte murer med sparestein).

Årsak:

Det er registrert fukt på vegger som ligger under bakkenivå.

Konsekvens

Ingen umiddelbare behov for tiltak, fuktnivå bør imidlertid holdes under oppsikt. Det vurderes til at utvendig fuktsikring og drenering må etableres på nytt for å eliminere problemet.

TG 2

A.2.5.1 Overflater – Himling

Original stubbeloftshimling/bord.

Årsak:

Div. heng/ujevnheter finnes i taket. Antas bjelkelaget/taket er isolert med sagflis.

Konsekvens

Normale tiltak for eldre bygningsdeler, ingen umiddelbare behov.

TG 2

A.2.5.2 Overflater – Gulv

Støpte kjellergulv fra byggetiden, synlig betong i enkelte rom, øvrige rom/flater har grus, jord og synlig fjell.

Årsak:

Overflater med varierende kvalitet. Det er registrert fukt, nivåforskjeller og skjevheter i varierende grad.

Konsekvens

Ingen umiddelbare behov for tiltak, uferdige gulv/rom kan evnt. ferdigstilles. Tiltak vedr. fukt kan vurderes opp mot bruken av kjelleren.

TG 2

A.2.5.4 Ventilasjon

Kjelleren har enkelte lufteventiler i mur, i tillegg kan det benyttes vinduer når forholdene tilsier det.

Konsekvens

Med fuktnivået som finnes i kjeller pr. idag er det ikke nok utlufting med eks. ventiler. Avfuktermaskin kan evnt. installeres.

Bilder



Kjellergulv med varierende kvalitet samt rom med uferdig gulv.

Krypkjeller

Pkt. A.2.7

Beskrivelse

Bygningen har ikke krypkjeller.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1 etasje — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i 1 etasje fra 1982/83, ingen endringer i ettertid. Rommet har div. mindre skader samt avvik ifht. dagens våtromsnormer.

Vurdering / Avvik

TG 3

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Vegger har trepanel og plater.

Årsak:

Vegger bærer noe preg av alder/bruk, det er imidlertid ingen store skader i overflater.

Konsekvens

Det blir opplyst at i delevegg mellom dusjnisje og toalett antatt er fuktskadet, ved bruk av dusj kommer det vann/fukt gjennom ventilen i veggen og renner ned på gulvet ved siden av toalettet. Usikkert, men det kan også være fukt inne i veggen.
Ved fuktmålinger i overflater (stikkprøver) ble det allikevel ikke påvist fukt.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres en kontroll av deleveggen ifht. til fukt, eks. ta ned panelen på toalettsiden.
Vegger generelt fremstår i normal tilstand ut fra alder, det vil være naturlig å renovere vegger/rommet generelt.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
20 000,-	Estimert kostnad for sjekk av delevegg.

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Himling

Originale takplater (takess).

Konsekvens

Ingen avvik annet enn normal aldersfalming.

TG 3

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, med nedsenket nivå i dusjnisje.

Årsak:

I hovedsak lokalt fall til sluk i dusjnisje, resten av gulvet har lite eller er uten fall. Det er registrert enkelte fliser med bom (løse).
Ved bruk av fuktmåler ble det registrert negative verdier i dusjnisje (stikkprøver på overflater). Flere keramiske fuger og silikonfuger (spesielt i dusjnisje) er løsnet, falmet og misfarget. Enkelte fliser er sprekt.

Konsekvens

Det er manglende vannstoppkant i døråpning, dette kan medføre at vann renner ut i tilstøtende rom ved en evnt. lekkasje fra toalett/servanten (det som evnt. ikke renner til sluk).

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak, badet fungerer med dagens tilstand. Det bør allikevel fornyes en del silikonfuger, etablere en vanntett kant under dørterskel m.v.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Plastsluk i dusjnisje, antatt nedstøpt i betonggulv.

Årsak:

Ingen synlig membran i sluket, dette var ikke vanlig på byggetiden.

Konsekvens
Noe vann/fukt vil komme ned i underliggende betong uten at dette medfører skader av betydning. Ved evnt. renovering av rommet bør det tas hensyn til membranløsning.

TG 2

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast, i stor grad fra byggetiden (1982/83).

Årsak:
Ingen skader eller lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens
Vannrør av kobber har en forventet levetid på ca. 40-70 år. Eksisterende rør nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering eller oppgradering, det vil være naturlig å skifte til plastrør om badet pusses opp.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon
Manuell ventilering med avtrekksventil ut i yttervegg, i tillegg er det vindu i rommet.

Årsak:
Det vurderes å være for liten utskifting av luftmengde i rommet ved eks. bruk av dusj, rommet har imidlertid vindu som kan benyttes for utlufting.
Dørterskel har ikke spalte for til-luft.

Konsekvens
Eks. installere mekanisk avtrekksvifte.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Badet inneholder servantinnredning, dusjnisje med armatur på vegg og toalett. Alt fra ca. 1982, fremstår i normal tilstand ut fra alder, slitasjer finnes.

Årsak:
Ingen skader av betydning, slitasjer finnes.

Konsekvens
Ingen umiddelbare behov, innredninger og garnityr fremstår i bruksstand.

TG 2

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Med unntak av rør til dusjarmatur ligger vann og avløpsrør synlig på innsiden av vegger, det er av den grunn ikke utført hulltaking.

Årsak:
Vannrør til dusjarmatur ligger i delevegg mellom nisje og toalett, her er det opplyst om fukt som oppstår når dusjen benyttes.

Konsekvens
Deleveggen bør/må kontrolleres for fuktskader, eks. kan panel tas ned for sjekk.

Bilder



Bad i 1 etasje med flislagt gulv og varmekabler.



Det er fukt i/på delevegg mellom dusjnisje og toalett.



Dusjnisje med nedsenket gulv og sluk.



Servantinnredning og øvrige sanitærinstallasjoner fremstår i normalt god bruksstand ut fra alder.

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom 1 etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Vaskerom i 1 etasje fra 1982/83, ingen endringer i ettertid. Rommet har div. mindre skader samt avvik ifht. dagens våtromsnormer. Det bemerkes at rommet er å betegne som våtrom, men er bygget opp som et vanlig rom.

Vurdering / Avvik

TG 3

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Vegger har malt trepanel rundt i hele rommet.

Årsak:

Selve panelen fremstår i normal tilstand, den er imidlertid ført helt ned til gulvet. Dette er ikke en god eller anbefalt løsning på et våtrom.

Konsekvens

Kan medføre vann inn i vegger/konstruksjon osv. ved en evnt. vannlekkasje.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak, forholdene må tas hensyn til om rommet skal renoveres.

Estimert kostnad:

40 000,-

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Himling

Originale takplater (takess).

Konsekvens

Ingen avvik annet enn normal aldersfalming.

TG 3

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Gulvet består av vinyllaminat uten oppkant vegg (veggmateriale går ned til gulvmateriale). Rommet har varmekabler.

Årsak:

Gulvlaminaten er lagt i nyere tid og fremstår i normal tilstand. Den er fuktbestandig men allikevel ikke anbefalt som løsning på et våtrom.

Konsekvens

Ved en evnt. lekkasje vil dette gjøre skade under gulv, i vegger osv.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes nytt gulv i rommet utført etter våtromsnormer.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 3

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Gulvet har pr. idag ikke vanntett sjikt eller sluk.

Konsekvens

Vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en evnt. lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere vanntett sjikt og sluk om rommet skal benyttes videre som vaskerom.

Estimert kostnad:

20 000,-

TG 2

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Vann og avløpsrør av kobber og plast. Enkelte komponenter kan være skiftet ved behov men i hovedsak er vann/avløpsrør fra 1982/83.

Årsak:

Ingen skader eller lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens

Vannrør av kobber har en forventet levetid på ca. 40-70 år. Eksisterende rør nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering eller oppgradering, det vil være naturlig å skifte til plastrør om vaskerommet pusses opp.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon

Rommet har ingen avtrekk eller tilluft fra annet rom (ventil benyttes til rør fra tørketrommel). Utlufting evnt. med vindu.

Konsekvens

Ett våtrom bør ha min. avtrekksventil eller mekanisk vifte.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Rommet inneholder skyllekum, vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg røropplegg. Fra tørketrommel er det rør i vegg for utlufting.

TG IU

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Alt av vann og avløpsrør ligger synlig på innsiden av vegger, det er av den grunn ikke utført hulltaking. Ved fuktmålinger (stikkprøver i treverk og på overflate gulv) ble det ikke registrert negative verdier.

Konsekvens

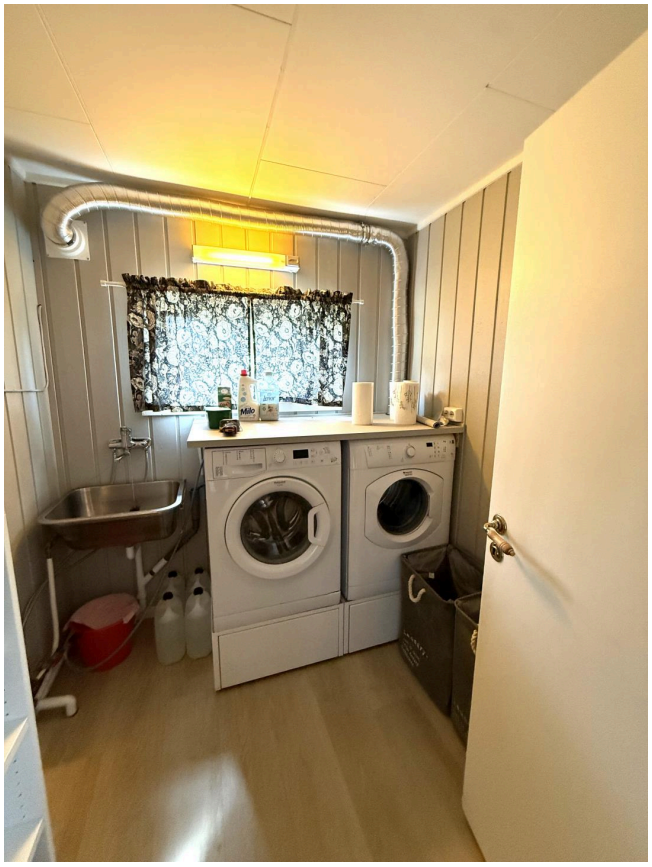
Ingen umiddelbare behov for tiltak, ved evnt. renovering av baderommet vil det være naturlig å eks. legge ny vannrør (rør i rør).

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ingen dokumentasjon fra 182/83 da vaskerommet ble utført, dette var heller ikke vanlig på denne tiden.

Bilder



Vaskerom fra 1982/83 med enkelte mindre endringer i ettertid (eks. gulv). Rommet er ikke utført etter våtromsnormer.



Rommet har skyllekum, vaskemaskin og tørketrommel.



Synlig røropplegg i rommet.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 2 etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i 2 etasje ble etablert i ca. 2005, ingen endringer i ettertid.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggflater har trepanel og våtromsplater, fremstår i normal tilstand ut fra alder.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Takplater (takess) i himlingen. Rommet har kombinasjon flat + skrå himling/tak.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet består av bjelkelag, plater og belegg overflate. Det er ikke gulvvarme. Belegget/ gulvet har svakt fall til sluk, det er imidlertid belegg-oppkant vegg rundt hele rommet, om det skulle oppstå lekkasje vil allikevel vann komme til sluk.

Årsak:
Selve belegget fremstår i normal tilstand, det er imidlertid knirk i underlaget.

Konsekvens
Ingen behov for strakstiltak, om knirk skal elimineres må gulvet antatt fornyes.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegget fungerer som tettesjikt med nedbrett i sluket. Sluket er av plast.

Årsak:
Belegget har div. bruksslitasje og elde.

Konsekvens
Ingen avvik som krever tiltak pr. idag.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Vann og avløpsrør av kobber og plast. Ingen spesielle merknader, alt fungerte på befaringen.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon
Rommet har mekanisk avtrekksvifte med utkast i yttervegg. Anbefales å etablere tilluftsspalte i dørterskel eller lign.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Badet inneholder servant, badekar og toalett, alt i fungerende stand. Toaletten har innnebygget sisterne.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ved hulltaking fra tilstøtende rom (gang) ble det ikke registrert fukt ifbm. vannrør i vegg, dette var bak innebygget toalettsisterne og badekar.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider fra ca. 2005 da badet ble etablert.

Bilder



Baderommet i 2 etasje ble etablert/bygget i ca. 2005.



Toalettsisterne er innebygget i veggen.



Enkel servant.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkkenet generelt ble pusset opp i ca. 2023, med nytt gulv, maling av vegger samt ny Ikea innredning og hvitevarer.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Malte plater og trepanel på vegger.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Malte plater (takess).

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Parkettgulv, lagt nytt i ca. 2023.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Vann og avløpsrør av kobber og plast. Det blir opplyst at disse er eldre enn oppussingen i 2023.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Avtrekksvifte med kanal ut i yttervegg. Det er montert komfyrvakt (begge nytt i 2023).

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Ikea innredning med komfyr, platetopp, avtrekksvifte, micro og oppvaskmaskin (50 cm). Alt i god stand.

Bilder



Kjøkken (rom) og innredning ble oppgradert i 2022/23.



Hvit Ikea innredning.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner — Pkt. A.2.11

Beskrivelse

Kjeller har delvis støpte gulv mot grunn, etasjeskillene består av originale trebjelkelag.

Vurdering / Avvik

TG 3

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Gulv i alle etasjer har div. avvik.

Årsak:

Svanker, ujevnheter, nivåforskjeller, planavvik og knirk i varierende grad er registrert i begge etasjeskiller, de største avvikene er i første etasje der stuen er bygget ut mot nord. Setninger i fundamenter ute medfører sig i gulvet inne.
I 2 etasje er det generelt en del planavvik, svanker og knirk.

Konsekvens

Gulvet i stuen kan sige ytterligere om det ikke utføres tiltak på fundamenter.

Anbefalt tiltak:

Med unntak av fundamenter som bør utbedres er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Oppretting og evnt. forsterking av gulv kan evnt. gjøres ifbm. oppussing av boligen.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimatet er kun for oppretting av pilarer under stuedelen.

Bilder



Gulvet i stuen har en "knekk" i overgangen til utbygget på nordsiden.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Beskrivelse

Originale tretrapper mellom etasjene.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.10.1 Innvendige trapper

Malt tretrapp og rekkverk til 2 etasje. Enkel tretrapp til kjeller med tilkomst via luke i gangen.

Årsak:

Trapp fra 1 til 2 etasje er i heltre utførelse og malt.

Konsekvens

Rekkverk har div. avvik ifht. dagens krav til trapper, eks. er rekkverk for lavt, mellomrom spiler er for stort og det mangler delvis håndline på vegg. I tillegg er trappen relativt bratt.

Bilder



Original, malt heltretrapp til 2 etasje. Enkelte



Rekkverket mot trappeåpningen er for lavt og har for stor avstand mellom spiler ifht. dagens krav. (bør ha 1 m. høyde og max. 10 cm. mellom spiler).



Enkel kjellertrapp, benyttes i mindre grad.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Beskrivelse

Det er oppført teglsteinspipe fundamentert ned til gulvet/grunnen i kjelleren (pipa er fra byggeår).

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe og brannmur er pusset og forblendet med teglstein, ingen avvik av betydning ble registrert. Det er montert ett ildsted i stuen. Vedovnen har ok avstand til brennbart materiale.

Årsak:

Kontroll av pipe/ildsted og feiing utføres etter faste rutiner fra lokalt feiervesen, ingen kjente påbud pr. idag. Tilstandsgrad 2 gis for alder på installasjonene.

Konsekvens

Ingen spesielle avvik/konsekvenser pr. idag.

Bilder



Montert ildsted i stuen, ukjent alder på ovnen men er fornyet etter byggeår.



Sotluke i kjeller.



Pipe og brannmurer i 2 etasje fremstår generelt i god stand. Ildsted i denne etasjen er fjernet tidligere.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Beskrivelse

Manuell ventilering.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Naturlig/manuell ventilasjon med veggventiler og enkelte vindusventiler.

Årsak:

Boligen har normal ventilering med tanke på byggetiden.

Konsekvens

Om huset evnt. skal renoveres vil det være naturlig å eks. montere miniventilasjon.

TG 1

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

Kjøkken og bad i 2 etasje har mekanisk avtrekk (ventilator og avtrekksvifte). Bad og vaskerom i 1 etasje har utlufting med veggventil og/eller vindu.

Bilder



Huset har montert flere veggventiler og div. vinduer har lufteventil.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) — Pkt. A.2.13

Beskrivelse

I stor grad åpent røropplegg, ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Vannrør og avløpsrør er i hovedsak fra 1980 tallet, enkelte rør/koplinger er skiftet ut gjennom årene. Trykktank er ny i 2021.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Inntaksledning av plast (PEL) med stoppekran finnes i kjeller.

Årsak:

Ingen større avvik på vannrør (enkelte løsnet fra klammer o.l.), tilstandsgrad 2 gis generelt for alder på installasjonen.

Konsekvens

Vannrør av kobber har en forventet levetid på ca. 40-70 år. Eksisterende rør nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering eller oppgradering.

TG 1

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Det ble ikke registrert skader på synlige avløpsrør og avrenning fungerer tilfredsstillende pr. idag (avløpsrør av plast har normalt lang levetid). Med tanke på alder kan det allikevel være behov for vedlikehold av rør (ene).

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

OSO Ca 198 l. vv bereder plassert i kjelleren, denne er fra 2007. I fungerende stand på befaringsdagen.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Boligen har installert Daikin varmepumpe, montert ny i 2021.

Bilder



Div. rørinstallasjoner, trykktank, vv bereder mm. er tilgjengelig i kjelleren.



Daikin varmepumpe fra 2021.

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Beskrivelse

Boligen er pusset opp innvendig gjennom flere tiår, fra ca. 1970 og frem til ca. 2023.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Ingen graverende avvik, det er imidlertid registrert div. (større/mindre) skjevheter i gulv, vegger og tak.

Årsak:

Boligen har generelt normal slitasje, det er allikevel rom/overflater med elde/slitasjer som krever noe vedlikehold/ oppussing mv.

Konsekvens

Normalt behov for vedlikehold og oppgradering.

Andre forhold for boligeiendommen utvendig

Pkt. A.3.24

Beskrivelse

Utvendig har boligen generelt behov for ett vedlikeholdsløft.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon:
I kjelleren er det registrert edderkopper samt spor etter mus.

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
Det ble ikke registrert skadedyr i kledningen på befaringen (stikkprøver), dette kan allikevel forekomme.

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon:
Det er mus på loftet.

A.2.5.1 Overflater – Vegger:
Det er mus i kjelleren.

A.2.1.1 Overflater – Vegger:
Ingen skadedyr eller insekter som trives i fuktbelastet miljø ble registrert på befaringsdagen.

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller:
Det ble ikke registrert maur eller skadedyr på befaringsdagen, dette kan allikevel finnes i skjulte områder.

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er registrert relativt mye museavføring i kjeller og på loft, mye mus kan være et problem med tanke på helse/hygiene, gnageskader på eks. ledninger/rør, reir i isolasjon, lukt/lyder mm. Det trenger allikevel ikke å være dramatisk, men bør vurderes tiltak for å redusere problemet.

Beskrivelse

Boligen er oppført på 1950 tallet, i trebygninger fra denne tiden er det vanlig og naturlig å registrere mus/edderkopper. Byggeskikken på denne tiden tok ikke hensyn til eks. musetetting slik det gjøres idag.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er spesielt i kjeller og på loft det er registrert muselort og edderkopper.

Årsak:
Manglende musetetting utenfra i vegger og tak.

Konsekvens
Edderkopper i kjelleren er i seg selv et mindre problem og skyldes antatt fuktig miljø og tilgang på mat (insekter).

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Beskrivelse

Radonforekomst

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg. NGU.no sitt radonkart ligger eiendommen i et område med usikker til moderat/lav radonforekomst.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Beskrivelse

Forhold vedr. skred og flom.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Skredfare knyttet til vassdrag se eks. www.nve.no. Kommunen har også oversikt vedr. dette. Det vurderes til at boligen ikke ligger i skredutsatt område.

A.3.23.2 Flomfare

Flomfare knyttet til vassdrag se www.nve.no. Området er ikke innenfor risikosoner under normale forhold.

Bilder



Eiendommen ligger på et lite høydedrag og vurderes til å være utenfor faresoner vedr. flom og skredfare.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	Noe etterisolering er utført gjennom årene, omfanget er usikkert.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ikke relevant	
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Nei	

Beskrivelse

Boligen er oppført med normale konstruksjoner/materialer og utførelse fra denne byggetiden, lydtetting av boliger har endret seg gjennom årene.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold

Evnt. støyforhold kan være fra fylkesveien som går forbi boligen.

Årsak:

Trafikk.

Konsekvens

ÅDT (årsdøgntrafikk) er ukjent, dette anses allikevel som et beskjedent problem da det normalt er begrenset med trafikk på nærliggende veier, noe vil det allikevel alltid være.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Nei	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Nei	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	Div. installasjon, siste ifbm. varmepumpe i 2021.
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Nei	Ukjent, men varmepumpe er ikke oppført.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer (+ enkelte nyere automatbrytere) befinner seg i gangen i 2 etasje. Skjult og åpent ledningsnett.

Undertegnede har ikke nødvendig elektrokompetanse for å vurdere el-anlegg i tråd med lov og forskrift. Det anbefales derfor en NEK 405-2-3 rapport, som omhandler teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg ved avhending av bolig. Utføres av godkjent installatør/firma.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg

Lys, stikk osv. fungerte på befaringsdagen, det anbefales allikevel en generell gjennomgang av det elektriske anlegget ut fra sikkerhetshensyn, dette med bakgrunn i alder på anlegget.

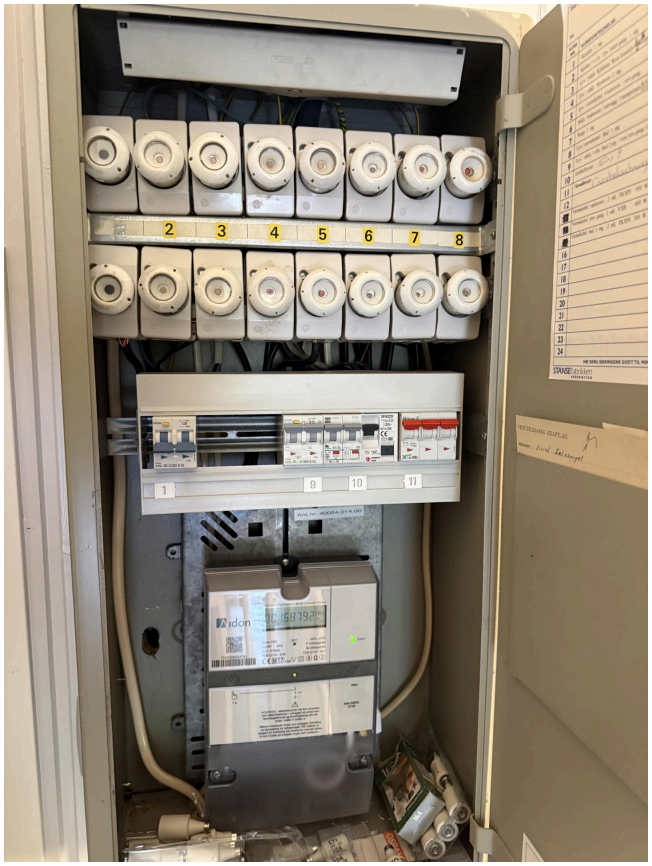
Årsak:

Nyere installasjon er utført av godkjente elektrofirma, dette har i stor grad dokumentasjon (eks. boligmappa). Eldre installasjon (før 2010) er utført som egeninnsats av tidligere eier (han var elektriker uten autorisasjon). Ingen dokumentasjon for disse arbeidene.

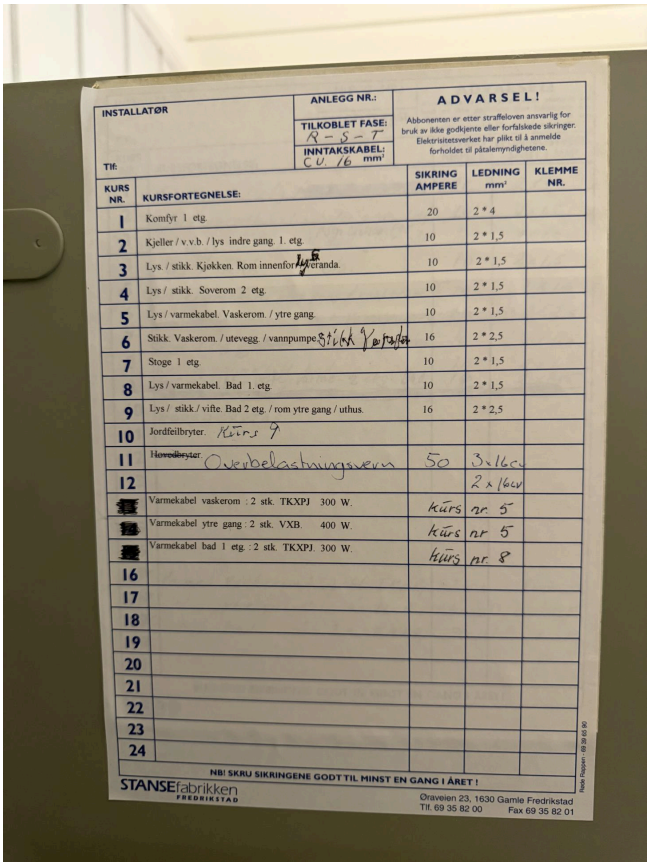
Konsekvens

Det anbefales og bør påregnes kostnad på det elektriske anlegget. Ved oppussing vil nytt sikringsskap med automatbrytere være naturlig å installere.

Bilder



Sikringsskap med skrusikringer samt enkelte nyere automatbrytere.



Kursliste bør oppdateres.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	Det er ingen dører ut til friluft i 2 etasje, rømning utover trapp ned til 1 etasje er vinduene.
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ja	

Beskrivelse

Generelt bør røykvarslere og slukkeapparat kontrolleres og/eller fornyes jevnlig. Eksisterende enheter har tilfredsstillende funksjon pr. idag.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold

Pr. befaringsdagen var antall røykvarslere og slukkeapparat tilstrekkelig.

Årsak:

Enkelte enheter er av eldre dato, men allikevel fungerende.

Konsekvens

Det anbefales å kontrollere plassering, dato, funksjon og tilgjengelighet jevnlig på denne type utstyr.

Bilder



Brannslukker i 2 etasje, eldre modell.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Uthus/garasje

Pkt. 3.22

Beskrivelse

Uthuset er oppført på støpte fundamenter og gråsteinspunkter. Vegger av bindingsverk, kledd utvendig med låvekledning. Takverk utført som pulttak, tekket med stålplater. Garasjeport (elektrisk) og dør ble montert i ca. 2020.

Vurdering / Avvik

TG 2

Bygningen fremstår i normal tilstand ut fra alder. I den sørlige delen av bygningen er det en gammel laftet fjøsdel, denne er i dårlig stand.

Årsak:

Bygget inneholder garasjedel i midten samt lagringsrom og vedskjul i nordenden (mot huset). Lagringsrom er kledd innvendig.

Konsekvens

Behov for div. vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Bilder



Garasjen i midten av bygget har grovstøpt gulv. Port og dør er montert i ca. 2020.



Bygningen benyttes til garasje og lagringsplass.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Beskrivelse

Garasje fra 1970 tallet med enkelte endringer i ettertid.

Vurdering / Avvik

TG 2

Enkel bygning oppført i treverk. Taket er tekket med stålplater. Jord/grusgulv inne.

Årsak:
Skjevheter og sig er registrert på vegger, porter og tak.

Konsekvens
Bygningen fungerer som lagerplass pr. idag.

Bilder



Enkelt garasjebygg.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21 i forskrift til avhendingslova.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal dette opplyses. Det samme gjelder dersom boligen ikke ser ut til å være tilstrekkelig delt opp i brannceller, mangler rømningsvei eller det avdekkes andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Enebolig

Det er ikke montert utvendig branntrapp/stige ut fra rømningsvindu i 2 etasje (sekundær rømningsvei), grensen her er imidlertid 5 m. ned til bakkenivå, det er allikevel å anbefale at dette monteres på østsiden (over kjellerinngang). Annen rømningsvei er ut på tak på lavere del av bygningen og videre ned på bakken (fra tak over stuen er det under 5 m. til bakkenivå).

Signatur

Signatur

Hans Tarjei Midtbø

Vråliosen - 31.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG HANS TARJEI MIDTBØ