

# Tilstandsrapport

 Kirkebergg 29, 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 8, bnr. 191

## Markedsverdi

**3 600 000**

Areal (BRA): Enebolig 237 m<sup>2</sup>, Uthus 16 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.12.2023

Rapportdato: 07.12.2023

Oppdragsnr.: 20243-1714

Referansenummer: NJ8603

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## 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 termograferer (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 Furueth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeåret. Undertak med trefiberplater. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Dels overbygget terrasse mot sydvest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med formpressede dørblad, dører fremstår fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via himling. Tilluft med åpen dør.

### Vaskerom

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med beleg. Vegger med malt strie. Himling med himlingsplater. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vaskekum på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker samt stoppekran og vannmåler. Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør.

### Bad/vaskerom

Baderom kjeller vest fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Naturlig ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.

### Bad/vaskerom

Baderom kjeller øst fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Mekanisk ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken sokkel øst fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Kjøkken 1.etasje fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Kjøkken sokkel vest fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med fliser, vegger med malt strie, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Utvendig inntaksskap med strømmålere og stigerkurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer plassert ved de enkelte boenhetene. Åpent og skjult anlegg. Elektrisk gulvvarme ved bad og bad/vaskerom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	237 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	121	113	8
Kjeller	58	46	12
Kjeller 2	58	46	12
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>205</b>	<b>32</b>

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	16	0	16
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

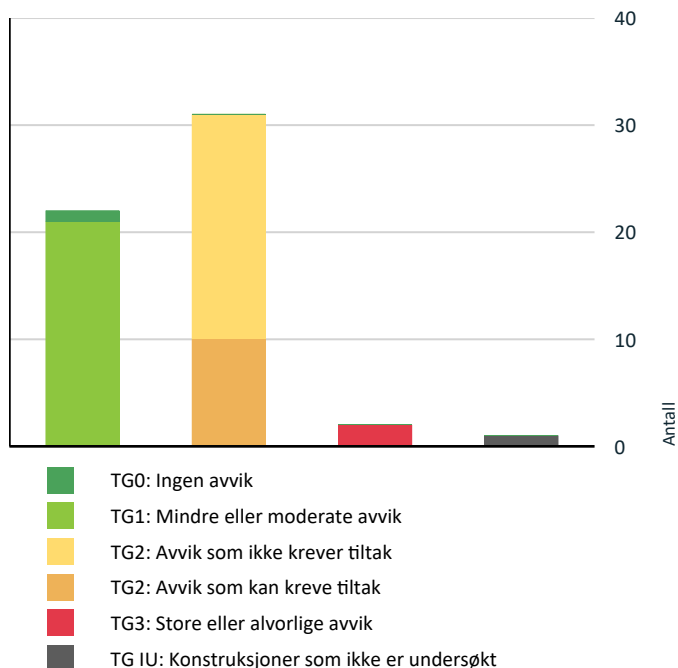
### Uthus

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

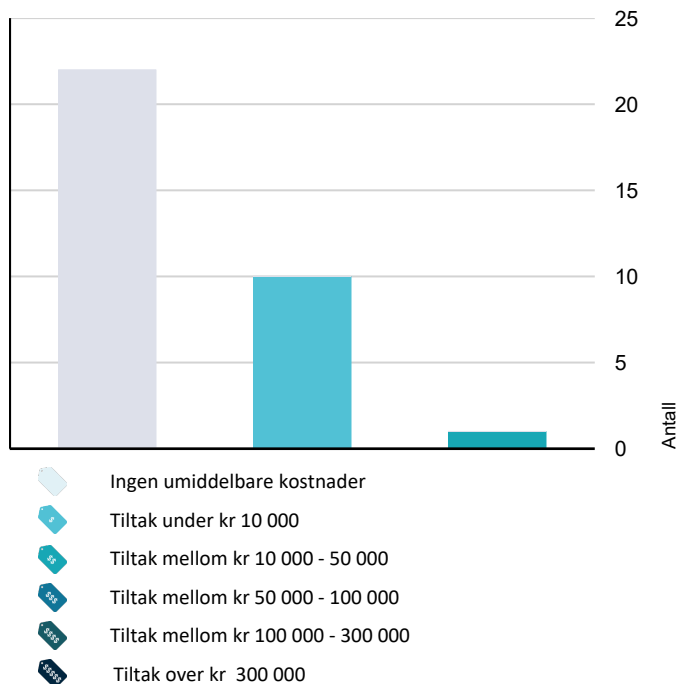
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1998

### Kommentar

Opplyst byggeår 1998

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeåret. Undertak med trefiberplater. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Montert fleksible rør til utkast. Takflater uten snøfangere. Montert stigetrinn til piper. Helbeslåtte piper over tak. Vinduer dels med metallbeslag. Takflaten var snøtildekket ved befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dels noe store åpninger ved luseklosser

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor åpninger er noe for store, bør være mindre enn 6 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



store åpninger ved lusinger

### Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Adkomst til loft via himlingsluke i et soverom, luke med stige. Noe begrenset besiktigelse inne fra loftet. Undertak med trefiberplater. Himling fremstår som isolert mineralull. Påvist dampsperre under isolasjon (stikkprøve). Ventilert loft ved spalter langs raft samt antatt under mønestein. Isolerte luftekanaler. Utlagt løse trebord for tilsyn av loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjolder ved himlingsventiler i vaskerom og toalettrom som tyder på noe ufullstendig isolering ved avtrekkskanaler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat kun for kontroll og utbedringer av isoleringen ved kanalføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, vinduer fra byggeåret. Vannbrett 1.etasje med metallbeslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Betydelig kondens og isdannelse ved vinduer i 1.etasje. Kondensskader ved flere vinduer i sokkelkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Ut fra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Dører

Heltre ytterdører med glassfelt ved sokkelplan. Heltre ytterdør med glasset sidefelt ved 1.etasje. Terrassedør 1.etasje med glassfelt. Dører fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Værslitte dører ved sokkelplan. Utettheter ved flere dører, tettelister har mistet noe tettefunksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget terrasse mot sydvest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt rekkverkshøyde til 95 cm (dagens krav 1,0 m).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp til overbygget inngangsparti. Understøttet på tresøyler og Lecablokk, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Trapp og plattning med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i metall.

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat og vinylbelegg. Vegger med tapet, malt strie og malt panel. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Gulvoverflater med bruksslitasje og enkelte skader/misfarginger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot sokkeletasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom. Etasjeskille mot kjeller med brann-/lydkrav, ukjent vedr utførelse. Gulv på grunn ved sokkelkjeller, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktspærre mot grunnen. Oppforede tregulv i sokkelplan ved stue/kjøkken, soverom og vindfang. Bad/vaskerom ved sokkelplan fremstår utført med påstøp.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken samt ved gang i 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm i stue 1.etasje. I tillegg registrerte avvik med 10 mm over 2 m målelengde i stue. Høydeavviksmålinger i stue/kjøkken sokkelplan østre leilighet med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger ved bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Innvendige ett-løps elementpiper. Synlige pipevanger og brannmurert pusset og malt. Helbeslåtte pipeløp over tak, uten regnskjerm. Sotluker i kjeller. Tilknyttet vedovner i stuer sokkelplan på metallplater. Toppmonterte røykrør med feieluker. Tilknyttet peisinnstus i stue 1.etasje. Brannsikring mot gulv foran peis med fliser. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Brannsikring mot gulv under sotluke mangler ved østre sokkelleilighet, svimerker ved gulvoverflate.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Gulvoverflater med laminat og for øvrig ubehandlet betonggulv. Oppførede gulv ved stue/kjøkken, soverom og vindfang. Utlekede vegger med malt strie, for øvrig upussede murvegger, delvis malt. Himlinger med himlingsplater. Overflater hovedsakelig fra byggeår. Hulltaking foretatt i vegger ved kjøkken i begge sokkelleiligheter. Det kunne ikke påvises fuktskader eller skadelig fuktinnhold ved innenforliggende konstruksjoner. Påvist benyttet vindsperreapp mot yttervegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjennomføringer fra sokkelplan via etasjeskillet opp til 1.etasje for vann- og avløpsrør, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav til brannsikring.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning, usikkerhet om omfang.

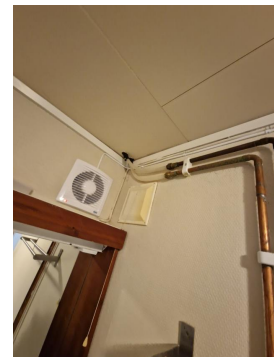
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



kjøkken vestre leilighet



kjøkken østre leilighet



## ! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med formpressede dørblad, dører fremstår fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Andre innvendige forhold

Skillevegger og etasjeskillere mot naboseksjoner med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

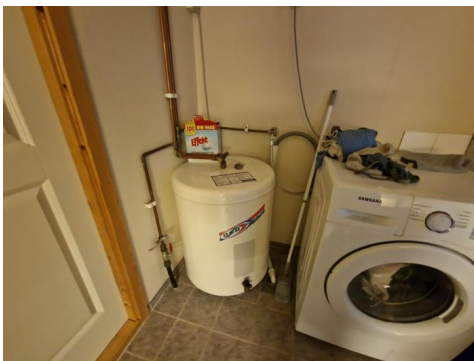
## VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

# Tilstandsrapport

Baderom kjeller vest fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Naturlig ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukforlenger i plastmateriale. Ingen slukmansjett eller tegn til membran ved kontroll av tilgjengelig gulvsluk. Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

#### Vurdering av avvik:

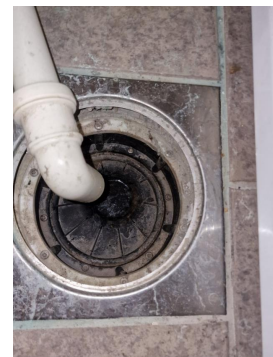
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet synes å ha fungert i 25 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjkabinett med beliggenhet mot yttervegg og bod. Fuktmålinger med piggelektrode fra bod uten indikasjoner av fukt. Hulltaking er ikke foretatt.



## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### Generell

Baderom kjeller øst fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnisje. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Mekanisk ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.



## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnisje. Himling med himlingsplater.

## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Slukforlenger i plastmateriale. Ingen slukmansjett eller tegn til membran ved kontroll av tilgjengelig gulvsluk. Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet synes å ha fungert i 25 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder.

## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.

## Vurdering av avvik:

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjkabinett med beliggenhet mot yttervegg og bod. Fuktmålinger med piggelektrode fra bod uten indikasjoner av fukt. Hulltaking er ikke foretatt.



fuktmåling i bunnsvill ved bod, vegg mot dusjkabinett

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via himling. Tilluft med åpen dør.



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Vegger med fliser. Himlinger med himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukne fliser fremstår som mindre riss, observert flere fliser med rissdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen slukmansjett eller tegn til membran ved kontroll av tilgjengelig gulvsluk. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet synes å ha fungert i 25 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via himling. Tilluft med åpen dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Isolering av kanaler på loft må kontrolleres og utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Kombinert vaskerom/teknisk i 1. etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med belegg. Vegger med malt strie. Himling med himlingsplater. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vaskekum på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker samt stoppekran og vannmåler. Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Himling med himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utbedringsbehov ved vegger og overgang vegger/gulv. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer må etableres ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Oppvarming med panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg, uten oppbrett mot vegger/terskel. Vegger med malt strie. Belegg ført under klemring mot slukpotte, belegg påvist under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utett overgang gulv/vegg, belegg uten oppbrett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet synes å ha fungert i 25 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Utett overgang gulv/vegg tilfredsstillende ikke våtromskrav. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vaskekum på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker samt stoppekran.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

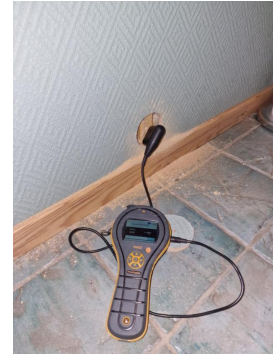
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på toalettrom mot vaskerom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttertak.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken sokkel vest fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



## KJELLER 2 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

## KJELLER 2 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken sokkel øst fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



## KJELLER 2 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje. Gulv med fliser, vegger med malt strie, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Hovedinntak med stoppekran og vannmåler på bad/vaskerom ved østre sokkelleilighet. I tillegg stoppekranner tilknyttet de enkelte boengetene. Forbruksvann med PEX og Cu-installasjoner. Åpne fordelerstokker plassert på vaskerom i 1. etasje, gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer mangler i kjøkkenbenk 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Stoppekran bør merkes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.  
Kostnadsestimat for mindre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Avløp fremstår som luftet over tak. Stakeluker i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken samt ved bad/vaskerom østre sokkelleilighet. For øvrig naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør monteres på bad, toalettrom og vaskerom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Bereder 1.etasje fra 1998 på ca 200 liter plassert i vaskerom, rom med sluk. Beredere sokkelplan fra 1998 på ca 120 liter plassert på bad/vaskerom, rom med sluk. Beredere tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Utvendig inntaksskap med strømmålere og stigerkurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer plassert ved de enkelte boenhetene. Åpent og skjult anlegg. Elektrisk gulvvarme ved bad og bad/vaskerom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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



utvendig strømkasse med målere og stigersikringer

## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Større bolighus med flere boenheter. Brannkrav til seksjoneringsvegger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei** **Utplassert brannslukningsapparat ved hver av de enkelte boenheter, brannslukningsapparat fra 2023.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent** **Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

### TG 1 Drenering

Byggegrøp fremstår som utført med etablert dreneringssystem. Synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer. Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med Lecablokk. Utførelsen fremstår med U-blokkskifte mot murkroner. Dels pussede overflater ved synlige murflater. Støppte kjellergulv. Innvendig kjellervegger dels med påforinger og dels med pussede eller ubehandlede murflater. Ukjent vedr pussbehandling bak påforinger. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, påforinger, terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Terrengforhold

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. Snøtildekket terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpsystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Boder

### Byggeår

1997

### Kommentar

Opplyst byggeår 1997

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uthus oppført i 1998. Inneholder 3 bodrom.

Uthuset er oppført på pilarer, bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Pulttak med sperrer og tekking av korrugerte stålplater.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

237 m<sup>2</sup>/205 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Entré, 5 Soverom, 4 Bod, 2 Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 2 Vindfang

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 600 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 600 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk nær Rena sentrum. Det er omsatt flere eiendommer i området det siste året, men salgssummene er noe sprikende. Eldre bolig som fremstår normalt godt vedlikeholdt. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten og slik eiendommen fremstår. Bolig med utleiepotensiale.

Det oppnås fortsatt gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Prestegårdsveien 8 ,2450 RENA 203 m <sup>2</sup> 1971 5 sov	28-07-2022	3 950 000	<b>3 950 000</b>	0	3 950 000	<b>19 458</b>
2 Kirkebergg 2 ,2450 RENA 164 m <sup>2</sup> 1952 4 sov	31-01-2023	0	<b>3 050 000</b>	0	3 050 000	<b>18 598</b>
3 Kirkebergg 34 ,2450 RENA 131 m <sup>2</sup> 1941 4 sov	19-10-2022	2 200 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>16 031</b>
4 Storveien 24 ,2450 RENA 121 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	26-02-2023	1 700 000	<b>1 800 000</b>	0	1 800 000	<b>14 876</b>
5 Kirkebergg 4 ,2450 RENA 287 m <sup>2</sup> 1967 7 sov	18-05-2020	3 950 000	<b>3 950 000</b>	0	3 950 000	<b>13 763</b>
6 Storveien 20 ,2450 RENA 162 m <sup>2</sup> 1977 5 sov	12-09-2023	2 400 000	<b>2 225 000</b>	0	2 225 000	<b>13 735</b>
7 Kirkebergg 18 ,2450 RENA 160 m <sup>2</sup> 1958 3 sov	26-07-2023	2 100 000	<b>2 050 000</b>	0	2 050 000	<b>12 812</b>
8 Kirkebergg 29 ,2450 RENA 205 m <sup>2</sup> 1998 5 sov	02-02-2021	0	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>12 683</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	8 400
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	9 600
Veivedlikehold (stipulert) Snøbrøyting (stipulert)	Kr.	3 600
Forsikring (stipulert)	Kr.	7 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	3 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>33 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 490 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 350 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 850 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

Aralet 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. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	121	113	8	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Toalettrom , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2
Kjeller	58	46	12	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Vindfang , Soverom	Bod
Kjeller 2	58	46	12	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Vindfang , Soverom	Bod
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>205</b>	<b>32</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
1.Etasje	121			121	17	
Kjeller	58			58		
Kjeller 2	58			58		
<b>SUM</b>	<b>237</b>				<b>17</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>237</b>					

### Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Kjeller med utvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Plattinger utenfor kjellerleiligheter.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasser samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

## 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 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, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

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

Skillevegger og etasjeskillere mot naboseksjoner med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	16	0	16		Bod , Bod 2, Bod 3
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
1.Etasje		16		16		
<b>SUM</b>		<b>16</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>					

### Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

## 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 byggeteknisk 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
05.12.2023	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Lars Birger Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	8	191		0	772.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kirkebergg 29

### Hjemmelshaver

Skårestuen Anita, Johansen Lars Birger

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligområde på Kirkeberget i Rena, ca. 1,7 km fra sentrum. Lite trafikkert gate med ingen gjennomkjøring. Ca 500 m til barneskole og barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten antas sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Delvis

opparbeidet med plen, noe naturtomt. Gruset innkjøring og gårdsplass. Heller foran inngangsparti og foran utleieenheter.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	29.11.2023	Mail fra Elsikkerhet Norge AS vedr avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 03.12.2020.	Gjennomgått	1	Nei
Megler	15.09.1997	Byggemeldingstegninger uthus datert 15.09.1997.	Gjennomgått	1	Nei
Megler	19.02.1997	Byggemeldingstegninger bolighus datert 19.02.1997.	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	10	Nei
Megler	28.07.1998	Midlertidig brukstillatelse datert 28.07.1998.	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold 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/](http://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/NJ8603>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon