


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tingnesvegen 210, 2353 STAVSJØ

 RINGSAKER kommune

 gnr. 620, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 24.06.2024

Oppdragsnr.: 12043-24105

Referansenummer: VU1995

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



OBRON 
Kvalitet i bygg



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.

OBRON ØST AS

Obron Øst AS

Takstforetak.

Datterselskap i Obron Gruppen.

Obron Øst AS sammen med sine samarbeidspartnere, utarbeider takster i det meste av Innlandet.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen.

Vi utfører alle typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads 'Jostein Engh'.

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



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
- løsløse 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver.

Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen.

Uthus

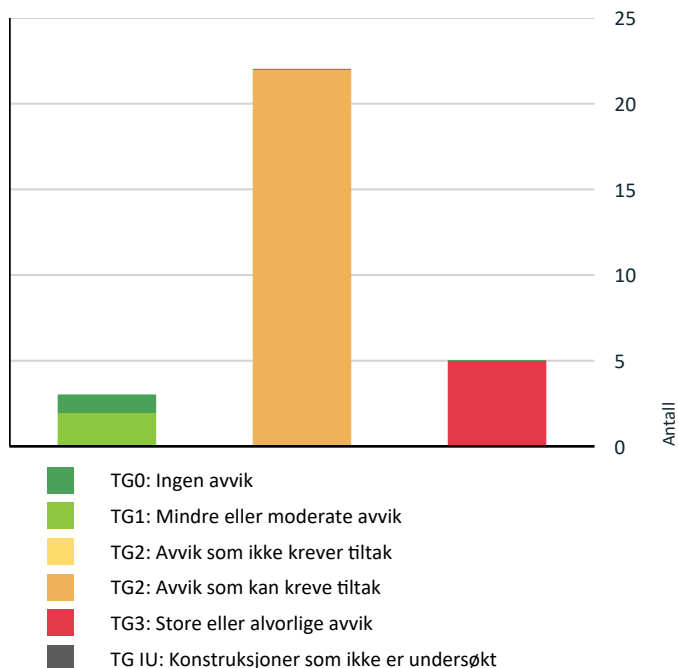
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver.

Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen.

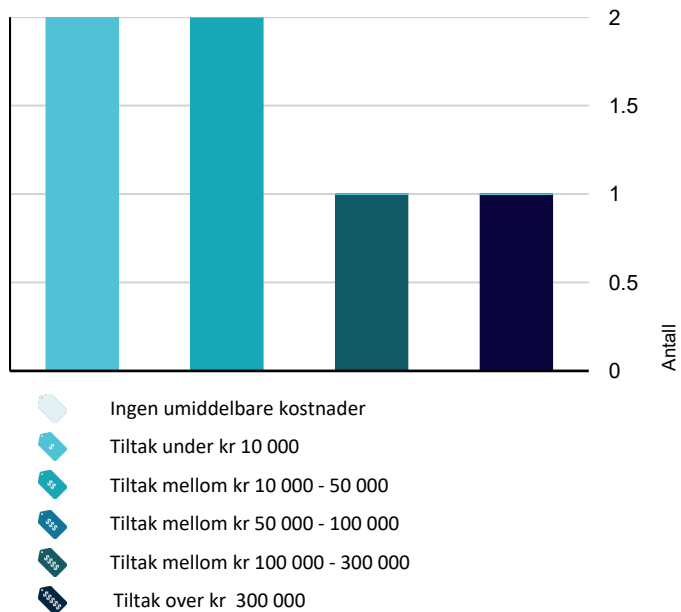
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kondensmerker på overflater på kott



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større synlige og kjennbare skjevheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak med sponfliser er utett.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er avvik:

Slitt pipebeslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt utv. overflater.
Glippe i overgang sålebank og vegg

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Steder uten undertak, åpent opp i takplatene.
Sponfliser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak.
Mange vepsebol på loftet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte og eldre vinduer.
Vindu med sprekt glass.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte dører.

! Innvendig > Kjellergulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Forvittringer i gulv.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvittringskader.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe merker etter fukt på kjellervegger og fukt i kjellergulv.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitt trapp.

Mangler rekkverk ved trappehull.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Vedlikehold og / eller utskiftinger.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen sprukne fliser og montasjehull i våtsonen.
Det tilsier at det er fukt i konstruksjonen bak overflatene.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gammel og slitt ventilator

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

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

Det er avvik:

Ingen varmekilder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

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

Utvendig og innvendig el- skap.

El-skap med automatsikringer fra 2010.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 90 år.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1932

Kommentar
Opplyst ved befaring

Anvendelse
Bebodd

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Generelt med preg av manglende vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Undertak med sponfliser er utett.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Nedløp og beslag

lakkerte stål takrenner og nedløp, Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er avvik:

Slitt pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utskifting.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er av laft, maskinlaft fra byggeåret.

Veggene er tileggsisolert på innsiden i perioden 81- 83 i 1. etg.
Uisolert inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt utv. overflater.

Glippe i overgang sålebank og vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang sålebank og vegg må tettes så vann ikke renner inn i konstruksjonen.

Trenger overflatebehandling.



Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, undertak med sponfliser, himling isolert med mineralull.

Besiktiget fra bilder ved å føre kamera opp/ inn i loft/ takkonstruksjon. Det er ikke adgang til loftet med stige, kun luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Steder uten undertak, åpent opp i takplatene.

Sponfliser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak.

Mange vepsebol på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Tett undertak må etableres.



Utett undertak.



! TG 2 Vinduer

Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret. 4 vinduer med isolerglass fra 80 og tidlig 90 tall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte og eldre vinduer.
Vindu med sprekt glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utskiftninger.



! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.
Gamle dør inn til kjeller

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utskiftninger.

TG 3 Utvendige trapper

Trapphals til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv med teppe, tregulv og belegg
Vegger med malte panel, malte plater og fabrikkerte tynnplater.
Himlinger med malte panel, malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Kondensmerker på overflater på kott

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større synlige og kjennbare skjevheter.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Kjellergulv

Støpte gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Forvittringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Repareres.

TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lav- usikre verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt teglpipe, Leca pipetopp fra loftet og opp, tidligere skiftet.
Peisovn i stue. Vedovn i 2.etg.
Gammel vedtakke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.



Tidligere skiftet pipetopp

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker etter fukt på kjellervegger og fukt i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tørrere klima i kjeller bør etableres.

Bedre lufting og noe høyere temperatur er ofte tiltak som hjelper, bør sjekkes nærmere.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med teppe.
Bratt kjellertrapp under lem.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitt trapp.
Mangler rekkverk ved trappehull.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Gamle og slitte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikehold og / eller utskiftinger.

Skiftes eller repareres

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 1978, veggene ble flislagt på 901 tallet.

Årstall: 1978 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen sprukne fliser og montasjehull i våtsonen.

Det tilsier at det er fukt i konstruksjonen bak overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utbedringer i konstruksjonen bak overflatene.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning

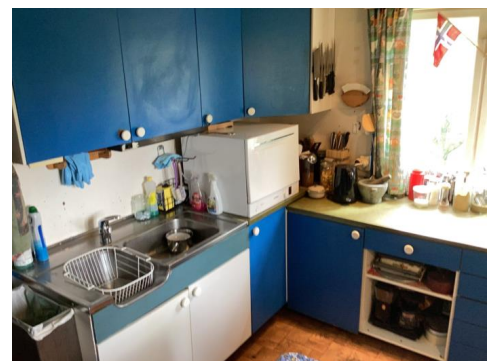
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nyetablering



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gammel og slitt ventilator

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Rør fra 70 og 80 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.
Varmepumpe av eldre modell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen varmekilder i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør etablere varmekilder i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Utvendig og innvendig el- skap.

El-skap med automatsikringer fra 2010.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eldre anlegg, ukjent alder.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Samsvarserklæring for nye kontakter ute og til varmepumpe.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Veldig sjeldent, ved høyt forbruk på kjøkken.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja Eldre anlegg bør ha kontroll.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.



Gammel kontakt



Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Eldre brannslukningsapparat
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggegropa i steinsatt grøft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Å få denne type kjellervegger og kjellergulv tørr ved skifte av drenering og fuktsikring er nesten umulig.

Lokale tiltak som å lede vann fra takrennedløp bort fra bygget, etablere bedre ventilering og ha høyere temperatur i kjeller, installere avfukter, er tiltak som ofte bedrer forholdene noe.

Gamle kjellergulv har heller ikke fuktsperre, må påregne forvittringer i fuktsperre på hus som er eldre enn 40 år.

Eldre kjellergulv vil da alltid ha noe fukt og vil være fuktsugende fra grunnen under kjellergulvet.

Bruken av kjelleren vil derfor være begrenset.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger med spekket steinsmur, pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 90 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og reparasjoner.



! TG 0 Terrenghorhold

Huset ligger på en høyde.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig.

Septiktank

Ukjent om det er eldre septiktank på eiendommen, må sjekkes nærmere.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Generelt med preg av manglende vedlikehold

Beskrivelse

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset- malt. Del i mur.
Tretakkonstruksjoner, tekket med stålplater.

Låst bygg, ikke besiktiget innvendig.

Slitt bygg med skjevheter.

Deler av bygget ligger ned i terrenget, må påregne forvitring/ råteskader i treverk som er i kontakt med jord/ terreng.

TILSTANDSGRAD 2, generelt for hele bygget, er satt utfra registrerte avvik og anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

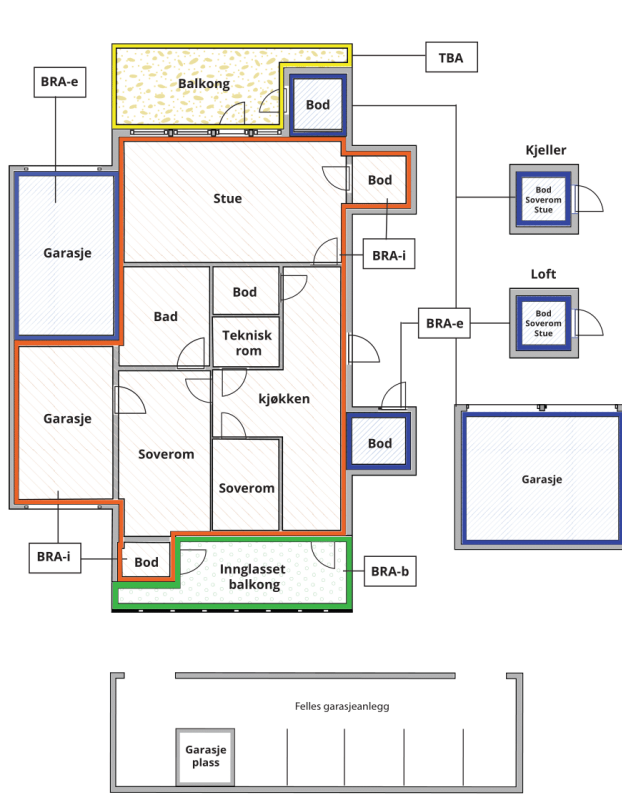
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	20			20		13	33
1.etasje	57			57	21		57
2.etasje	51			51		5	56
SUM	128				21	18	146
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		
1.etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue		
2.etasje	Kott, Soverom, Soverom 2, Annet, Kott 2, Gang, Bad		

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etg.

Åpent areal (TBA) er uteplass med betongheller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver.

Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		60		60			60
SUM		60					60
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Div. rom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygget var låst, så innvendigmåling er ikke utført. Kun grov måling på kart er utført. Arealet har avvik/ feil

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver.

Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	29
Uthus	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Jostein Engh Ola Stalsberg	Takstingeniør Sønn.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	620	13		0	4113.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tingnesvegen 210

Hjemmelshaver

Georg Stalsberg d.bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gorumkrysset på Stavsjø.
Området med noe bebyggelse i landlig landbruksområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilkoblet i 1981.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilkoblet kommunalt nett i 1981

Regulering

Reguleringsplan: Nei.
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Stor kupert tomt.
Hageanlegg med plen og variert beplantning.
Deler med naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte andre normale bestemmelser/heftelser er beskrevet i grunnboken.

Gammelt drivhus i hagen, bygge er ikke registrert på eiendomsdata.no, må sjekkes med kommunen.
Er ikke videre beskrevet eller oppmålt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1971	Vært i familien siden 1932, eier kjøpte huset rundt 1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt ved dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Sønn ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Foreligger ikke, da den ikke var med i bestillingen på kommunale dokumenter, nå sjekkes ytterligere med kommunen	Ikke gjennomgått		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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

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

PERSONVERN

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

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-norsk-takst/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/VU1995>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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