





Tilstandsrapport

 Våningshus
 Svartangveien 211, 3748 SILJAN
 SILJAN kommune
 # gnr. 35, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 11479-1325

Eiendomsverdi ref nr: WT8285

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



NORD
TAKSERING

Medlem av  Takstnett

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

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.

Rapportansvarlig

Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1937 og ble modernisert rundt 1990-1992. Moderniseringen omfattet blant annet nye vann- og avløpsledninger, elektrisk anlegg, kjøkken, våtrom samt oppgradering av flere innvendige overflater. I perioden 2003–2005 ble boligen omkledd utvendig, inkludert etterisolering, og det ble montert nye vinduer og dører. I samme periode ble det også etablert tilbygg med vinterhage og nytt inngangsparti. I 2023 ble det montert ny trykktank til boligens vannforsyning. Boligen går over tre plan med følgende planløsning:

Kjeller: Bod

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, soverom og vinterhage
2. etasje: Gang/stue, tre soverom samt bad/vaskerom

Bygningen fremstår med naturlig alders- og bruksslitasje. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard og tekniske krav.

Bemerkninger TG 3 :

Bad/vaskerom
Drenering
Taktekking og veggkonstruksjon - Tilbygg
Kjellervinduer
Dører
Gulv mot grunn
Rom under terreng
Kjellertrapp
Vask på soverom
Terreng
Drenering

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid. Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Det er også oppført låve, en eldre bygning (opprinnelig hovedhus), flere mindre hytter og lysthus på eiendommen». Disse er ikke medtatt i rapporten. Det er også utført en landbruks takst på eiendommen som foretar beskrivelse og areal måling av disse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

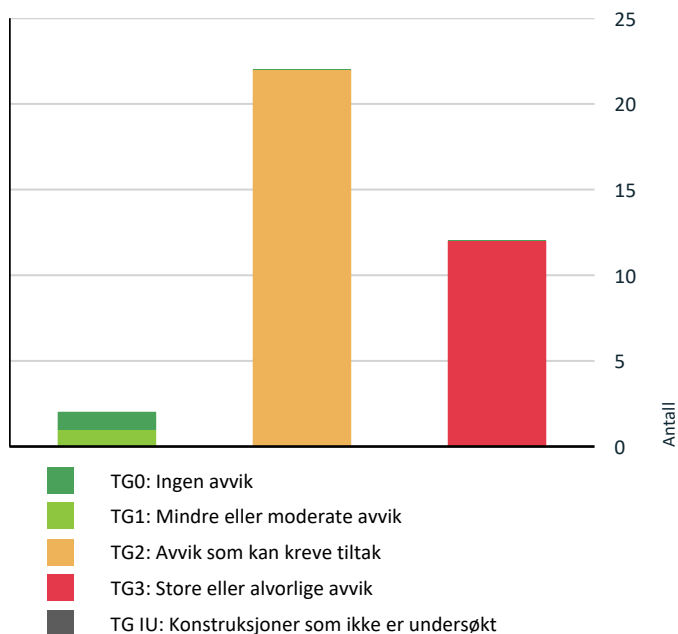
[Gå til side](#)

Våningshus

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

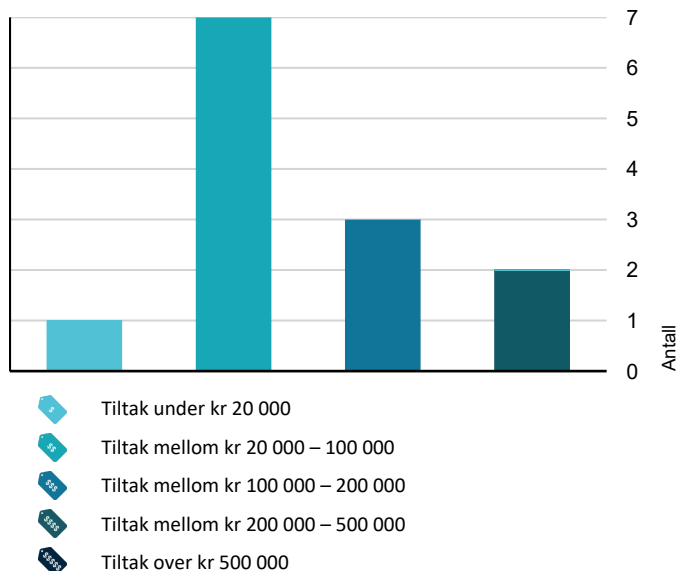
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten omhandler kun bolighuset. Resterende bygninger er ikke vurdert da eier ikke har bestilt dette. Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking - Vindfang. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - vindfang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellergulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vask soverom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1937

Standard

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

Vedlikehold

Det må påregnes oppgraderinger av boligen.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygget vinterstue og vindfang. (utført i perioden 2003-2005)
2003	Modernisering	Montert nye vinduer/dører og kledd om boligen inkl etterisolering av fasader

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige.

Selv om det ikke ble avdekket synlige skader under beferingen, kan det likevel ikke utelukkes at det foreligger forhold som først lar seg avdekke ved en nærmere besiktigelse på taket. Det henvises til denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Boligens takteking er opplyst å være fra 1970 tallet og består av to-trinns tetting. Takoppbygningen består av bordet undertak (eldre treak, trolig fra byggeår), takpapp, luftesjikt med sløyfer (luftelakter), inndelingslekter samt dobbelkrummet betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

På bakgrunn av alder, 1970 tallet, har takteking begrenset forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Vask og fjerning av mose bør påregnes gjennomført omgående, da mose over tid vil kunne svekke taksteinens tilstand og bidra til redusert levetid.

Det er ikke registrert tegn til svikt eller lekkasje fra taktekingen ved beferingen.

Tilstandsgrad er satt som følge av registrerte avvik samt det bemerkes at takteking har liten forventet restlevetid. Nytt takteking må påregnes i nærliggende fremtid.



Det er ses en del mosedannelse på taktekinge.

! TG 3 Takteking - Vindfang.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens takteking består av to-trinns tetting og er opplyst oppført av fagfolk i 2003

Takteking består av bordet undertak, takpapp, lufter lekter, inndelings lekter og dobbel krummet takstein av betong.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Undertak/takpapp er ikke ført opp bak kledningen, og vannbrett er kun festet i kledningen uten tilstrekkelig innfesting eller bakliggende tetting. Dette medfører økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen. Under beferingen pågikk vask av fasadene, og i den forbindelse ble det registrert lekkasje/vanninntrenging fra dette området. Eier opplyste på befering at dette var første gang ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Undertak må sikres og/eller oppføres i henhold til gjeldende krav og anbefalt utførelse.

Dette innebærer at kledning over takteking må demonteres for å gi nødvendig adgang. Undertaket må deretter føres tilstrekkelig opp bak kledningen slik at korrekt overlapp og fuktsikring oppnås. Videre må vannbrett monteres korrekt på veggens utlekting/bakliggende konstruksjon, og ikke direkte på kledningen, for å sikre kontrollert vannavrenning og redusert risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig lekkasje etter fasade vask



Undertak er ikke ført opp bak kledningen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takbeslag er oppgardert sammen med taktekke i 2003 og består av
Pulverlakkerte takrenner i stål
Helbeslått pipehatt og luftehatt

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner fremstår stedvis fulle av mose, barnåler og annen vegetasjon. Dette kan hindre tilstrekkelig avrenning av vann og medføre økt risiko for fuktbelastning på takfot og fasade.

Pipebeslag viser tegn til økende værslitasje og elde, noe som over tid kan redusere beslagets funksjon og tetthet.

Det er registrert enkelte mindre skader på takrenner. Skadene vurderes som begrensede, men bør følges opp da de kan utvikle seg videre over tid.

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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner må renses for mose, barnåler og annen vegetasjon. Videre bør nedløp og tilhørende drenerør spyles, da det er risiko for at disse er eller kan bli tettet, med påfølgende fare for mangelfull avrenning og fuktbelastning.

Det bør også monteres løvsil i takrenner og på nedløp for å forhindre fremtidige tiltettinger av disse.

Pipebeslag fremstår med økende værslitasje og elde, og bør påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

Øvrige beslag anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig utskiftning av resterende takteking.



Økende slitasje på pipe



Takrenner ses stedvis fulle med vegetasjon



Ikke alle nedløp har bortledning av overflatevann

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens veggkonstruksjon består av grovt bindingsverk fra byggeår. I perioden 2003–2005 er det opplyst av eier at alle fasader ble etterisolert og omkledd av lokal håndverker. Siste overflatebehandling er ifølge eier utført i 2015.

Fasade vask pågikk under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Kledning ses med behov for ny overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales at hjørnekasser åpnes og horisontale lekter bak kledning kappes slik at lufting mellom disse etableres. Musesperre må monteres i område hvor lekter kappes.

⚠ TG 3 Veggkonstruksjon - vindfang

Beskrivelse

Veggkonstruksjon på tilbygg er oppført i lett bindingsverk, etablert direkte utenpå eksisterende kledning på hovedbygningen. Konstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning, som ifølge opplysninger sist ble malt ca. 2015. Det pågikk fasadevask under befaringsoppgave.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På befaringsoppgave pågikk fasadevask og det ble registrert synlig lekkasje på gulv som har oppstått fra utettheter i taktekke mot boligens vegg. Omfang er ukjent, men det må her kunne påregnes skjult svikt/fukt/råte i veggkonstruksjonen mellom tilbygg-bolig, da registrerte avvik har vært tilstede siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Musesperre må etableres.

Det anbefales at hjørnekasser åpnes og horisontale lekter bak kledning kappes slik at lufting mellom disse etableres. Musesperre må monteres i område hvor lekter kappes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon er oppført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Tilkomst til loft er via luke plassert i trappegang. Konstruksjonen er senere etterisolert. Loftet er ventilert via ventiler i gavlvegger samt gjennom mindre luftespalter langs hyllebord/takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert eldre fuktskjolder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Loftet fremstår med noe begrenset gjennomlufting. Det er i tillegg registrert en del mindre vepsebol samt enkelte eldre angrep etter husbukk, men ingen skader som tilsier svikt.

Tegn til aktivitet fra mus.

Egen forsikringssak.

Utvendig konstruksjon mot sør med pynt ses med noe økende værslitasje/elde samt råte.

TG 3 settes på nevnte punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres noe nedre lufting av loft langs hyllebord samt at det bør monteres fluenetting for å hindre inntrenging av veps ect.

Omfanget av eventuell forsikringssak er per i dag ikke kjent. Forholdet omtales i egen rapport.

Utvendig konstruksjon mot sør, Vinsjer og pynt må utbedres omgående.

TG 3

Kostnadsestimat under 20 000 - 100 000



Begrenset lufting fra hyllebord



Ingen forhøyede fuktverdier er målt. Eldre angrep etter husbukk.

Tilstandsrapport



Råteskader i utvendige konstruksjon mot sør

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av klassiske ramsevinduer med isolerglass, opplyst montert i 2003-2025.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer ved befaringen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med noe værslitte overflater, med avflassing av overflatebehandling.

Tilstandsgrad 2 er også gitt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt, og at isolerglassene må antas å ha redusert isolerende evne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling for å ivareta vinduenes funksjon og levetid.

Basert på alder og forventet levetid bør det planlegges oppgradering eller utskifting av vinduene innen 5-10 år, for å unngå redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap eller fuktskader.



Værslitte vinduer (her mot sør)

! TG 3 Kjellervinduer

Beskrivelse

Boligens kjellervinduer er av eldre dato, trolig fra byggeår. Vinduer består av trerammer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer er trolig fra byggeår og må påregnes oppgradert omgående som følge av alder, utetthet i omramming samt begrensede isolerende egenskaper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervinduer må oppgraderes omgående.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med lysfelt.

Balkongdør i vinterstue, utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra soverom i 1. etasje, utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i gang i 2. etasje, utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Boddør til krypkjeller

Enkel kjellerdør av eldre dato.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle nyere dører er utført med profilering i MDF materiale som er meget utsatt for fuktpåkjenning. Over tid har overflatebehandlingen blitt slitt, og fukt har trengt inn i dørbladene.

Det er som følge av dette registrert fuktskader på samtlige nyere dører. Skadene vurderes å være av betydning for både funksjon og levetid.

Kjellerdøren er i enkel utførelse og fremstår uten isolerende egenskaper. Boddør ses med fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På balkongdør i 2. etasje må dørvrider byttes.

Det bør påregnes at samtlige dører oppgraderes i nærliggende fremtid som følge av registrerte skader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktskadet dører



Fuktskadet dører



Eier har nylig overflatebehandlet skjøter mellom membran



Membran har stedvis løsnet noe fra beslag i front.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er tilkomst fra gang i 2. etasje til en utvendig veranda/terrasse. Verandaen er oppført med flat takkonstruksjon som er innbygget og tekket med membran. Over membran er det lagt treheller. Rekkverk fremstår utført i henhold til gjeldende krav.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder ses membran å ha sluppet fra beslag i ytterkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ny liming/festning av løsnet membran mot frontbeslag må påregnes utført umiddelbart for å hindre vanninntrenging.

Det bør videre påregnes ny overflatebehandling av rekkverk samt etterstramming og kontroll av innfestninger.

Det bemerkes at denne typen takteking har svært begrenset forventet restlevetid. Oppgradering av konstruksjonen og taktekingen bør derfor påregnes i nærliggende fremtid



Oversikt av veranda.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig er det etablert en kjellertrapp i betong som er overbygget med trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avvik som tilsier svikt i betongtrappen er registrert. Overbygg i trekonstruksjoner fremstår med norma værslitasje/elde. Merk at dette ikke er en tett konstruksjon og noe overflatevann kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at etableres ett tett overbygg samt drenering/avrenning i bunn.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Furugulv, fliser i vinterstue og belegg i gang.
Vegger: Malte plater
Himling: Malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflater er av eldre dato og fremstår med bruksslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av de innvendige overflater bør påregnes

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket og ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. Den er antatt oppført som tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater/gulvbord og underliggende himling bestående av bord og plater. Isolasjonen vurderes å være utført i henhold til praksis på byggeår, og det antas benyttet eldre isolasjonsmaterialer som sagflis eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det ses tydelig tegn til mus (registrerte skadedyr) i konstruksjonen og det pågår en forsikringssak på dette punktet.

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.
- Andre tiltak:

Det bemerkes at omfang av forsikringssak er ikke kjent.

TG 3 Kjellergulv

Beskrivelse

Kjellergulv består av tynn støpt betongdekke over løsmaser/jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

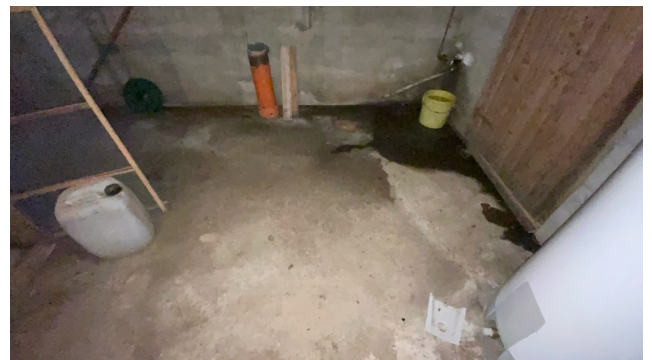
Eldre kjellergulv har ikke dampspærre under betongdekke og fukttopptrekk vil dermed forekomme.

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 er viktig at tilkomst av fukt begrenses og dette må ses i sammenheng med drenering og bortledning av overflatevann

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fuktinntrening i kjeller

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk er fra byggeår, 1937.

Vedovn i kjeller (eier jhar opplyst at denne aldri vært benyttet i dems eiertid)

Peis i stue

Vedovn på kjeøken

Vedovn på soverom

Avstand til brennbare konstruksjoner i rom fremstår tilfredsstillende ivaretatt. Det er ikke registrert synlige skader eller sprekker i pipeløp eller pipestokk ved befaringen annet enn mindre riss.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg knyttet til pipe eller ildsteder, og at disse nylig er kontrollert av brann- og feiervesen uten registrerte avvik.

Årstall: 1937

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon. Det kan ikke utelukkes at det foreligger, eller på sikt kan oppstå, fuktrelaterte skader som følge av grunnforhold, konstruksjonsoppbygning og ytre fuktpåvirkning.

Overflater og konstruksjon består av:

Gulv: Kjellergulv er utført som et tynt, støpt betongdekke over løsmasser/jordmasser.

Vegger: Grunnmur av betong.

Himling: Bordet himling.

Hulltaking er ikke foretatt, da veggene består av åpen mur og vurderes tilgjengelige for visuell kontroll

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Kjellergulv har større fall avvik en tillatte toleranse krav. Det bemerkes at dette er en kjeller og rommet vil ikke kunne utnyttes til varig opphold. Eldre gulv har heller ikke dampsperre mot grunn og fuktopptrekk vil kunne forekomme.

Det ses tydelig tegn til mus i konstruksjonen og det pågår en forsikrings sak på dette punktet.

Det er registrert mindre forhøyninger av fukt med måleinstrument i bjelkelag mot grunnmur.

Fare for skjult svikt vil kunne være tilstede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Omfanget av eventuell forsikrings sak er per i dag ikke kjent. Forholdet omtales i egen rapport.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i gulv utbedres. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen i fremtiden skal gjennomgå en mer omfattende rehabilitering, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Det er viktig å begrense fuktinnsig. Dette må sees i sammenheng med tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra terreng samt fungerende drenering rundt bygningen. Videre bør organisk materiale ikke lagres i kjeller, og det må påses at rommene opprettholder tilfredsstillende temperatur.

Organisk materiale må ikke lagres i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktinnsig på gulv



Sprekker i grunnmur



Det er registrert mindre forhøyninger av fukt med måleinstrument i bjelkelag mot grunnmur.



Fuktinnsig langs grunnmur-fjell

Kryp kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloftsplater og har tilkomst via boddør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det bemerkes på generelt grunnlag at krypkjellere er en risiko konstruksjon med høy forekomst av skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.



Oversikt av krypkjeller



Begrenset ventilasjon av rommet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har opprinnelige tretrapp fra byggeår som er oppført iht eldre byggeskikk.

Årstall: 1937 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

Trappen og rekkverk/sikring må påregnes skiftes ut for å tilfredsstillere dagens krav til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

TG 3 Kjellertrapp

Beskrivelse

Det er tilkomst til kjeller via en eldre bratt tretrapp far gang,

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bratt trapp som ikke har egnet bruksfunksjon

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte, malte heltre dører 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.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er oppført i ca. 1990, og er antatt etablert i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere opplysninger vedrørende utførelse, oppbygging eller senere oppgraderinger av badet. Basert på rommets alder utløses automatisk tilstandsgrad 3 (TG 3), samt anbefaling om at full renovering bør gjennomføres innen rimelig tid. Overflater i våtrommet består av:

Gulv: Belegg med oppkant, fall mot sluk samt oppkant/flomsikring
Vegger: Våtromstapet og malte plater
Himling: Malte plater

Installasjoner:

Badet er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusj/badekar, samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Rommet ventileres via ventil i himling og har tilluft via dørspalte

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Avvik

Gulvgjennomføringer er ikke tette.

Våtromstapet er stedvis revet/skadet.

Vindu er plassert innenfor våtsone.

Sveiseskjøter i gulvbelegg fremstår stedvis som løse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvgjennomføringer er ikke tette.



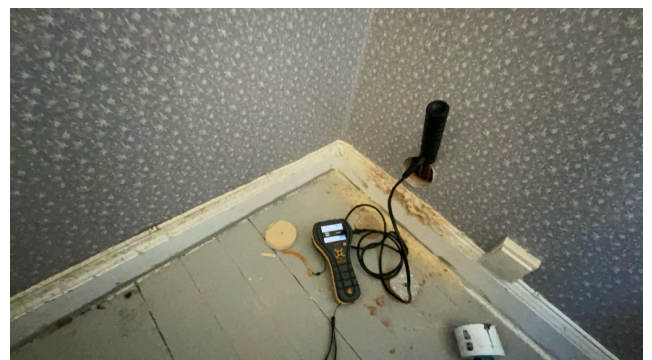
Skadet våtromstapet

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst å være etablert i ca. 1992. Innredningen er plassbygget i furu, utført i profilert stil. Benkeplate er i furu. Vegg rundt komfyr er flislagt, og det er flis mellom benke- og overskap på én vegg. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt enkel stålkum og et-tgreps blandebatteri. Det foreligger integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt avsatt plass til kjøleskap.

Montering av waterguard og komfyrvakt anbefales, men er ikke et krav.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Alder på kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner medfører risiko for funksjonssvikt og slitasje, selv om kjøkkenet kan være i brukbar stand

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må påregnes. Oppgradering/utskiftning bør vurderes på sikt, spesielt dersom boligen planlegges modernisert.

Tilstandsrapport



Oversikt av kjøkkenet



Oversikt av kjøkkenet



Økende slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ved funksjonstesting ble det registrert begrenset lufttrekk ved påsetting. Forholdet indikerer redusert funksjon, og ventilatoren vurderes å være naturlig preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert trekk kan medføre utilstrekkelig osavtrekk ved matlaging, og løst filter kan påvirke både funksjon og sikker bruk over tid. Forholdene vurderes som vedlikeholds- og funksjonsavvik, men fremstår ikke som akutte. Utbedring bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens trykkvannsrør er hovedsakelig fra ca. 1990 og er utført i kobber. Det forekommer enkelte eldre kobberør tilhørende servant på soverom. Stoppekran er plassert i kjeller.

Ved funksjonstest ble det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen. Det ble ikke avdekket forhold som indikerer akutt funksjonssvikt i vanninstallasjonene på befaringstidspunktet.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Trykkvannsrør i kobber har begrenset teknisk levetid, og alder tilsier økt risiko for lekkasjer og slitasjerelaterte feil over tid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utskiftninger eller rehabilitering av rørsystemet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Vask soverom

Beskrivelse

På soverom i 1. etasje er det etablert en vask som er eldre enn 1990.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Det drypper fra rørskjøter/blandebatteri. Lekkasje ledes kun til vask.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det drypper fra blandebatteri.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens avløpsrør er hovedsakelig utført i PVC og er fra ca. 1990. Avløpssystemet er luftet over tak. Det foreligger stakemulighet via gulvsluk på bad. Det er ved befarings ikke registrert forhold som indikerer svikt, lekkasjer eller funksjonsproblemer i avløpsinstallasjonene.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Avløpsinstallasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, og det er ikke avdekket forhold som gir indikasjon på skade eller behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting 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 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

✅ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en ny trykktank er fra 2023 av lokal rørlegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

⚠ TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er opplyst å være defekt og var ikke i funksjon ved befarings. Det er ikke utført funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er opplyst å være defekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ny varmepumpe bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert en varmtvannsbereider på ca. 200 liter i kjeller. Det er ikke utført funksjonstest utover visuell kontroll

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereideren er tilkoblet via stikkontakt og ikke fast tilkoblet, hvilket ikke er i samsvar med gjeldende forskriftskrav for denne typen installasjon. Dette representerer et avvik fra dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er hovedsakelig fra ca. 1990 og består av sikringskap med automatsikringer plassert i gnag i 2.etasje. Boligens kontakter/brytere(/ledningsnett er hovedsakelig åpnet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Eier opplyste at boligens el anlegg sist ble tilnærmet total renoveret i ca. 1990.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har opplyst at alle elektriske arbeider er utført av lokale elektro bedrifter.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Store deler av ombygging av el nettet ble utført før krav om samsvarserklæring.
Av nyere arbeider har eier fremvist fakturakopi samt det forventes her at samsvarserklæring ligger i Boligmappa (takstmann har ikke tilgang til denne)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 På bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av boligens elektriske anlegg. (el-kontroll)

Avvik kan forekomme ved denne

Generell kommentar

På bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av boligens elektriske anlegg. (el-kontroll)
Avvik kan forekomme ved denne

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er antatt oppført på byggegrunn bestående av løsmasser, med deler av bygget fundamentert direkte på berg.

Det må derfor påregnes noe mindre setninger i bygningen. Det er imidlertid ikke observert nyere skader som indikerer vesentlig eller pågående svikt i konstruksjonene.

Fundamenteringen vurderes å være utført i tråd med vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet. Den faktiske fundamenteringsløsningen har ikke vært mulig å verifisere innenfor rammene av denne kontrollen, og omfattes derfor ikke nærmere i rapporten.

! TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført på løsmasser, antatt bestående av jordmasser med begrenset drenerende funksjon, og er delvis fundamentert på berg. Det er ikke registrert indikasjoner på fungerende drenering rundt bygningen. Boligen ligger i lett skrånende terreng, og tilføres dermed overflatevann fra et større nedslagsfelt, noe som kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter

På tilbygg med krypkjeller ses det stedvis montert fuktsikring med knotteplast og denne er opplyst å være fra ca. 2003.

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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein, antatt fra oppføringsåret, og vurderes å være fundamentert med stripefundament. Deler av grunnmuren står direkte på berg. På tilbygg med vinterhage består grunnmuren av Leca-blokker i pusset utførelse, og denne delen er også delvis fundamentert på berg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert noe mindre setninger samt riss og sprekker i grunnmur, forenlig med byggegrunn bestående av løsmasser i kombinasjon med berg samt byggets alder.

Skadene fremstår som begrensede og det er ikke observert forhold som indikerer akutt eller pågående konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Påviste skader må utbedres.

Forholdet kan medføre økt risiko for lokal fuktinntrengning og videre rissutvikling over tid, men funksjonssvikt er per i dag ikke påvist. Eventuelle åpne sprekker må tettes for å redusere risiko for fuktinntrengning.



Synlig fuktinnsig mellom grunnmur-berg

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur



Løs puss



Sprekker

TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng, og tilføres dermed overflatevann fra et større nedslagsfelt, noe som kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Det er stedvis også registrert motfall på terreng inn mot boligens grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostander ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har grunnboret brønn etablert rundt 1990, med tilhørende vannledninger i PVC. Trykktank er plassert i kjeller, og er omtalt under eget punkt i rapporten.

Avløpssystemet består av avløpsrør/slamledning til septiktank med tilhørende filtreringsgrøft. Det er opplyst at septiktank og filtreringsgrøft ble kontrollert og godkjent av kommunen i 2023.

Eier har videre opplyst at det tidligere ble utført vannprøver med intervall på ca. hvert fjerde år, frem til rundt 2016. Det er ikke kjent at det er tatt vannprøver etter dette tidspunktet.

Eier har opplyst at tidligere vannprøver har vært av tilfredsstillende kvalitet.

Anleggenes faktiske tekniske tilstand er i hovedsak basert på eieropplysninger, og det er ikke foretatt funksjonstesting eller laboratorieanalyser innenfor rammene av denne befaringen.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

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.

Vankvalitet er ikke dokumentert etter 2016 og dette bør gjennomføres da brønnvann ofte har "hardt" og dette kan påvirke trykkvannsrør sin kvalitet/levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør kontrolleres vannkvalitet.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er etablert septiktank av glassfiber på eiendommen med avløp videre til filtreringsgrøft. Ifølge opplysninger fra eier blir septiktanken tømt annethvert år av kommune.

Det er videre opplyst at septiktank og tilhørende filtreringsgrøft ble sist godkjent av kommunen i 2023.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at det ikke foreligger noe nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidpunktet.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		63		63	
1.Etasje	98			98	
2.Etasje	70			70	
SUM	168	63			
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, soverom, stue, vinterhage		
2.Etasje	Gang/stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023

Ny trykktank

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Anne Kristine Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	35	2		0	136387.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartangveien 211

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger gitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist	Gjennomgått		Nei
Megler		Meglerpakke	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/WT8285>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon