


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bårdsetvegen 188, 2390 MOELV

 RINGSAKER kommune

 gnr. 259, bnr. 1, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.12.2024

Rapportdato: 21.01.2025

Oppdragsnr.: 21169-24596

Referansenummer: QJ9647

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



**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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

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

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



Rapportansvarlig

*Lars Kvalvik*

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

[lars.kvalvik@obron.no](mailto:lars.kvalvik@obron.no)

468 37 039



# 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Pipe med fotbeslag og topp plate, lakkerte stål takrenner og nedløp og snøfangere.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledd direkte på gammel panel.  
Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har teak hovedytterdør. Terrassedør med isolerglass.  
Veranda ved stue.  
Tretrapp fra veranda.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.  
Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med flis.  
Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue, sotluke i kjeller.  
Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse under inngangsparti og bad.  
Boligen har malt tretrapp.  
Kjellertrapp i tre.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak, stoppekran i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Vannpumpe, vannfilter og trykktank i kjeller.

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.  
Panelovner i div. rom.  
Varmepumpe produsert i 2016.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
El-skap med automatsikringer.  
Røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, under det øverste laget med jordsmonn.  
Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur  
Støpte kjelleryttervegger. Anmerkninger innvendig blir beskrevet under punktet : Rom under terreng.  
Terrenget faller mot bygget på oversiden.  
Snødekt tomt ved befarings.  
Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.  
Lukket anlegg på kloakk. Gråvann føres ut i kum-slamavskiller el med infiltrering i grunnen fra 2002.  
Privat vann fra brønn, brønnhus oppført i 1999.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på at lagerrom kan brukes som oppholdsrom.

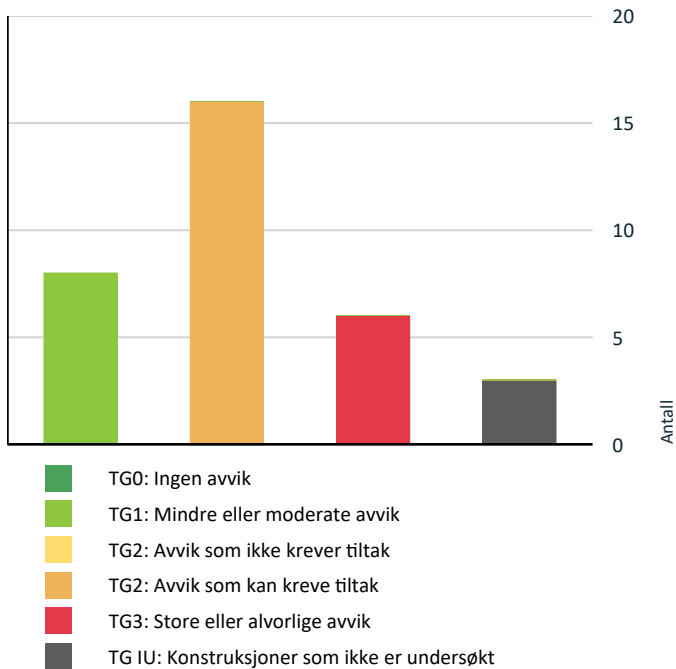
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

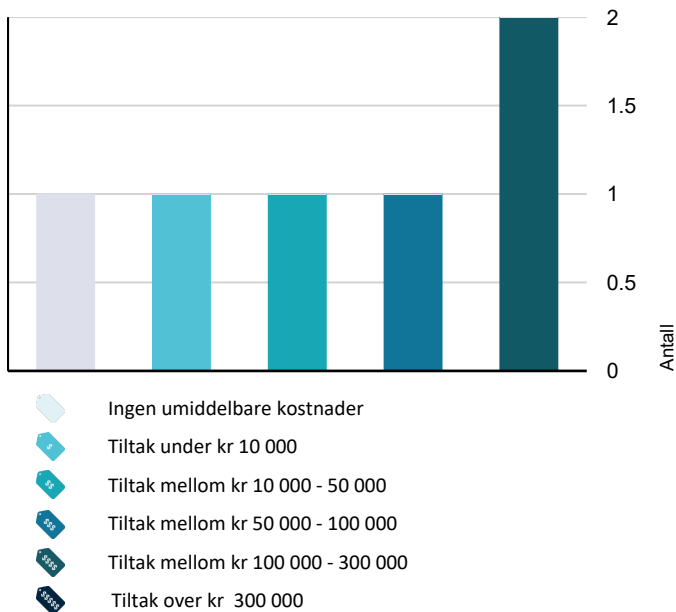
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Mye lagret gods og eiers annen disponering gjorde at store deler av 1.etasje, 2 etasje, uthus og garasje ikke var disponibel under befaring. Tepper og lagret gods er ikke flyttet på og det tas forbehold om skjulte feil og mangler der det ikke var tilkomst.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med større råteskader på øst-siden.

Vinduer med generelt stort slitasjepreg og noen punkterte glass.



**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.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 70 år.

Målt høydeforskjell på 30 mm i kjøkken og gang.

Svikt i gulv på soverom i 2.etasje hvor tidligere vegg til kott er fjernet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Sotluke er skadet.

Informasjon fra feier: Alle fire sider av en teglskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde. Hvis det i tillegg er luftekanal påskorsteinen kan denne siden dekkes til.

Sotluke bør skiftes ut eller vedlikeholdes.

Brannslukningsapparat bør ha 10 års kontroll.

Eldre piper vil ofte ha forvitringsskader, noe synlig forvitringsskader utvendig på pipetopp.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

# Sammendrag av boligens tilstand

Synlig kondensvann/dråper over vindu.  
Det er fuktmerker i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne type kjellere. Fundamenter/ grunnmur og kjellergulv som er i kontakt med fuktig byggegrunn, uten kapillærbrytende underlag (plast) under, vil normalt ha fukt.  
Bruken av kjelleren vil ha begrensninger på grunn av fukt.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Eldre bad bør oppgraderes, eldre membran kan ha/ har sannsynligvis forvitring og er da ikke lenger vanntette. Produsenter av membraner opplyser om brukstid på rundt 20 år.

Sluk med rustne skruer er ikke demontert og besiktiget på grunn av faren for at skruer kan knekke.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens, pga. fukt og dårlig med ventiler/ ventilering.

Må påregne forvitringsskader i intilliggende tre og mur konstruksjoner.



### Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ikke stigetrinn over inngangsparti og nedre del av hovedtak.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder: Det vil være noe aldersforvitring og luftlekkasjer da deler av komponentene i veggene er over 70 år.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Loft kun besiktiget fra loftsluke i mangel på adkomst og gangbart gulv, loftsluke var ikke mulig å åpne fullt opp på grunn av mye isolasjon på loftsluken. Kott og knevegger er ikke besiktiget pga lagret gods. Loft må sjekkes ytterligere og må påregne avvik i de områdene som ikke er visuelt besiktiget.

Sot og avrenningsmerker på pipe.

Utvendig er det tydelige tegn til luftlekkasjer i form av snøtining på takstein og isdannelser i takrenner.

Leietaker opplyser om at det er utett mellom tilbygg av inngangsparti og hoveddel, det er ikke foretatt tiltak for å utbedre avviket.

Det er registrert aktivitet ett mus, må påregne tilsvarende aktivitet i flere bygningsdeler.

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 70 år.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Inngangsdør med utettheter og slitasjepreg.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generelt preg av noe slitasje, svertesopp og grønnalger i overflatene.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bratt vinkel på trapp.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Steder med skader og gjenstående arbeider.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp har bratt vinkel og mangler rekkverk.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Del slitte dører og karmen.

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

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

Avviket gjelder røropplegg som ikke er skiftet.

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

Det er avvik:

Avløpsrør fra vask på kjøkken og bad går direkte i sluk i kjeller.

Avvik i forskriften Tryggere bolighandel, der lufting skal over tak e.l., Durgoventil er ikke anbefalt.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Avviket gjelder i kjeller.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og 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](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Fuktighet har forvitret betongveggene noe. Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år.

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Eiendomsverdi AS

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

### Vedlikehold

Kun enkelt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå i mangel på forsvarlig adkomst, ikke stigetrinn over inngangsparti og nedre del av hovedtak.

Snø på taket gjorde at store deler av taktekkingen var utilgjengelig, må sjekkes ytterligere når det er snøfritt.

**Årstill:** 2000

**Kilde:** Tidligere salgspopgaver

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og topp plate, lakkerte stål takrenner og nedløp og snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ikke stigetrinn over inngangsparti og nedre del av hovedtak.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledd direkte på gammel panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder: Det vil være noe aldersforvitring og luftlekkasjer da deler av komponentene i veggene er over 70 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne oppgraderinger og etterisolering for å tilfredsstillende kommende energikrav.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Loft kun besiktiget fra loftsluke i mangel på adkomst og gangbart gulv, loftsluke var ikke mulig å åpne fullt opp på grunn av mye isolasjon på loftsluken. Kott og knevegger er ikke besiktiget pga lagret gods. Loft må sjekkes ytterligere og må påregne avvik i de områdene som ikke er visuelt besiktiget.

Sot og avrenningsmerker på pipe.

Utvendig er det tydelige tegn til luftlekkasjer i form av snøtining på takstein og isdannelse i takrenner.

Leietaker opplyser om at det er utett mellom tilbygg av inngangsparti og hoveddel, det er ikke foretatt tiltak for å utbedre avviket.

Det er registrert aktivitet ett mus, må påregne tilsvarende aktivitet i flere bygningsdeler.

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 70 år.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med større råteskader på øst-siden.

Vinduer med generelt stort slitasjepreg og noen punkterte glass.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## ! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør. Terrassedør med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Inngangsdør med utettheter og slitasjepreg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne lokal utbedring eller utskifting av dør.

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

Veranda ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generelt preg av noe slitasje, svertesopp og grønnalger i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og overflatebehandling.



## ! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra veranda.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bratt vinkel på trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Steder med skader og gjenstående arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til ny innvendig standard vil variere fra person til person, bør påregne utbedring.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med flis.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 70 år.

Målt høydeforskjell på 30 mm i kjøkken og gang.

Svikt i gulv på soverom i 2. etasje hvor tidligere vegg til kott er fjernet.

## 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.

Kostnader med oppretting er ikke vurdert/ beregnet, da blir Ingen umiddelbar kostnad beskrevet.

Eventuelle fuktskader i kjeller må sjekkes ytterligere, for å kartlegge omfanget av skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue, sotluke i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Sotluke er skadet.

Informasjon fra feier: Alle fire sider av en teglskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde. Hvis det i tillegg er luftekanal påskorsteinen kan denne siden dekkes til.

Sotluke bør skiftes ut eller vedlikeholdes.

Brannsløkningsapparat bør ha 10 års kontroll.

Eldre piper vil ofte ha forvitringsskader, noe synlig forvitringsskader utvendig på pipetopp.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Synlig kondensvann/dråper over vindu.

Det er fuktmerker i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne type kjellere. Fundamenter/ grunnmur og kjellergulv som er i kontakt med fuktig byggegrunn, uten kapillærbrytende underlag (plast) under, vil normalt ha fukt.

Bruken av kjelleren vil ha begrensninger på grunn av fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Områder ved takrennedløp er erfaringsmessig mer utsatt for fukt, vannet fra takrenner bør legges i nye rør og ledes bort fra huset. Bedre lufting og noe høyere temperatur er ofte tiltak som hjelper, bør sjekkes nærmere. Kondensvann fra varmepumpe må ledes bort fra huset. Anbefaler videre bruk av kjelleren slik den er i dag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1U Kryp Kjeller

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse under inngangsparti og bad.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Blind- kryptjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens, pga. fukt og dårlig med ventiler/ ventilering.

Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.  
Kjellertrapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp har bratt vinkel og mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Del slitte dører og karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

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

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad bør oppgraderes, eldre membran kan ha/ har sannsynligvis forvitring og er da ikke lenger vanntette. Produsenter av membraner opplyser om brukstid på rundt 20 år. Sluk med rustne skruer er ikke demontert og besikket på grunn av faren for at skruer kan knekke.

### Konsekvens/tiltak

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

Bør oppgraderes før det blir uttetheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fastskrudd og rustne skruer gjør at sluk ikke er besikket.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp til kjeller. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.  
Fuktmåling er utført på baksiden av våtromsvegg i dusjsone da bunnsvill går høyt opp på vegg.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Leietakere



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak, stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder røropplegg som ikke er skiftet.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør fra vask på kjøkken og bad går direkte i sluk i kjeller. Avvik i forskriften Tryggere bolighandel, der lufting skal over tak e.l., Durgventil er ikke anbefalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Durgventilen bør sjekkes jevnlig.

Avløpsrør fra vask bør kobles på hovedledning for å unngå unødvendig belastning av gammel sluk.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Avviket gjelder i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe, vannfilter og trykktank i kjeller.



## TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Varmepumpe produsert i 2016.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

El-skap med automatsikringer.

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.  
**2019 Omgjøring av inntak og sikringskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

8. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.



## TG 3 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.*

Røykvarsler 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Ikke røykvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, under det øverste laget med jordsmonn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur

### 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.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

Påse at kjeller har riktig lufting og temperatur.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger. Anmerkninger innvendig blir beskrevet under punktet : Rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

# Tilstandsrapport

Fuktighet har forvitret betongveggene noe. Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 70 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Må påregne vedlikehold og reparasjoner.



## TG 2 Terrenghold

Terrenget faller mot bygget på oversiden. Snødekt tomt ved befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget. Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.

Lukket anlegg på kloakk. Gråvann føres ut i kum- slamavskiller el med infiltrering i grunnen fra 2002.

Privat vann fra brønn, brønnhus oppført i 1999.

Boring av vann og nye pumper i forbindelse med nytt borevann ble gjort høsten 2022.

## TG IU Septiktank

Ukjent type, nedgravd og ikke tilgjengelig.



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

2001

### Kommentar

Tidligere salgsoppgaver.

### Standard

Enkel uthus.

### Vedlikehold

Kun enkelt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkelt uthus.

Støpt ringmur, oppført i bindingsverk, utvendig panel er beiset/malt.

Tretakkonstruksjoner, undertak med sutakplater, tekket med takstein.

Innredet rom med panel på veggene og laminat på gulv.

Vinduer og dører i tre.

Enkel vedskåle med terrassegulv, oppført i bindingsverk og taksperrer.

Bygget har alderssymptomer med forvitring og noe skader etter årenes løp.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2007

### Kommentar

Tidligere salgsoppgaver.

### Standard

Enkel uisolert garasje

### Vedlikehold

Kun enkelt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje.

En rad med leca under veggene.

Gruset dekke.

Oppført i bindingsverk, utvendig liggende panel er beiset/malt.

Saltak tretakkonstruksjoner, undertak med sutakplater, takteking med takstein.

Innlagt strøm og lys.

Garasjeport med manuell åpning.

Dør og vinduer i tre.

Bygget har alderssymptomer med forvitring og noe skader etter årenes løp.

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 optas av yttervegger.



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 boden
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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	25			25		33	58
1.Etasje	60			60	18		60
2.Etasje	34			34		18	52
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>18</b>	<b>51</b>	<b>170</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

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 skråtak i 2.etasje.

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 skjønsmessig.

Taket i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

#### 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:* Takhøyden i 1. og 2.etasje er varierende og noe er under 2,2 meter i de innrede rommene. Takhøyden skal minst være

2,20 meter, om tilleggsdeler (boder ol.) er endret til hoveddeler (rom med varig opphold som soverom, stue og gang). Ombygget før 2011 kan takhøyder ned til 2,00 godkjennes.

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	4
<b>SUM</b>		<b>18</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Vedskåle, Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen dokumentasjon på at lagerrom kan brukes som oppholdsrom.

### 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:* Lagerrom ble på befaringstidspunktet brukt som soverom/oppholdsrom og oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold på grunn av dagslysflate. Skal være minst 10% av gulvarealet.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

## Kommentar

Arealet i garasjen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av mye lagret gods.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	94	25
Uthus	0	18
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2024	Lars Kvalvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	259	1	2	0	629.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>
Bårdsetvegen 188							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Gnurud Eiendom AS							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moelv.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.  
Gråvann føres ut i kum- slamavskiller el med infiltrering i grunnen, anlegg fra byggeår.  
Tett tank/ kum på kloakk.

### Regulering

Kommuneplan: Ja.

### Om tomten

Hellende tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå- Lavt støynivå.  
Tinglyst festekontrakt på 99 år fra 1954.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	02.01.2025		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	02.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Festekontrakt		Ikke oversendt til takstmann.	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

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](#)

## 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/Q19647>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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