

Tilstandsrapport



Enebolig



Kongsvegen 77, 2380 BRUMUNDDAL

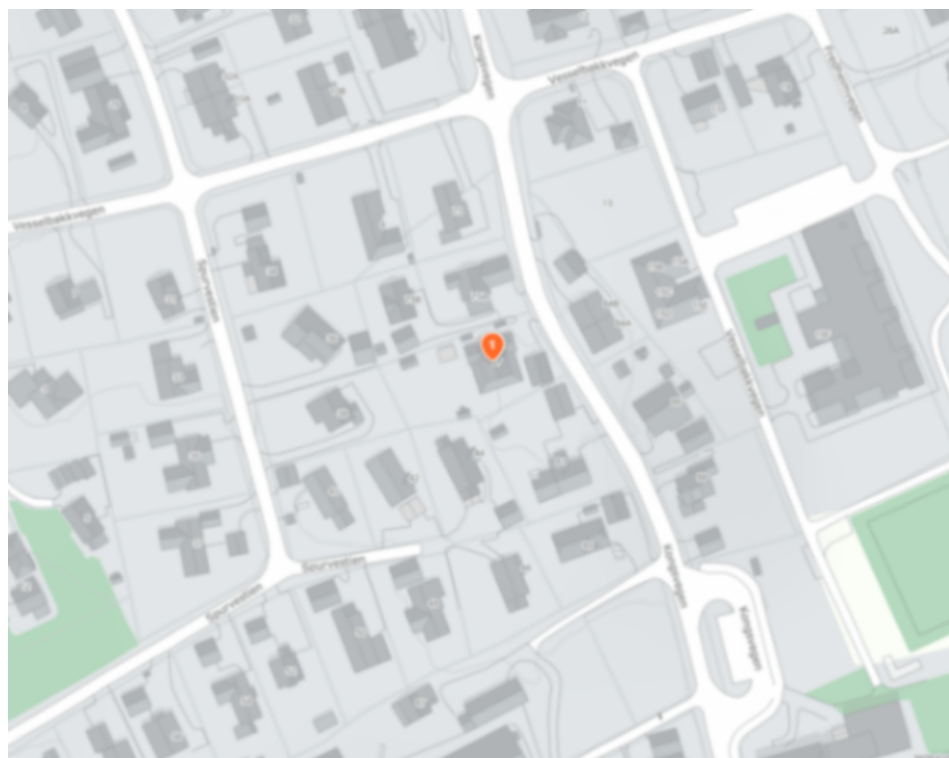


RINGSAKER kommune



gnr. 683, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 18332-1916

Referansenummer: UO8199

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen

Sertifisert Takstingeniør: Erik-André Brodersen



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.

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Taktekingen er besiktiget fra bakkeplan.
Takrenner, nedløp og beslag med svart metall.
Yttervegger er utført med trebindingsverk. Yttervegger er kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.
Veggkonstruksjoner fra opprinnelig byggeår, og fra tilbygningsåret, 2015. Ny utvendig kledning i 2015.
Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer.
Undertak med rupanel.
Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmen.
Hvitlakkert tredør.
3 stk terrassedører med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmen.
Utgang fra stue til terrasse på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset treverk.
Utgang fra stue til balkong på 15 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset treverk.
Takoverbygd platting ved inngang på 17 m². Platting ved hybelinngang på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Impregnert tretrapp fra terrasse og ned i hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvflater med parkett, malte tregulv, laminat, keramiske fliser og vinylbelegg. Veggflater med malt panel, malte plater, papirtapet og keramiske fliser. Himlinger med malt panel og malte plater.
De fleste overflater er nye/ oppgraderte i årene 2015- 2024.
Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt teglpipe. Åpen peis i kjeller.
Murt elementpipe i tilbygd del. Peis med innsats.
Det er utførede yttervegger under terreng på ett rom i kjeller.
Yttervegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.
Malt trapp mellom 1. og 2. etg.
Slette, finerte innerdører i malt utførelse. Speilfyllingsdører i malt utførelse. Formpressa dører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom på hybel. Ingen dokumentasjon.
Keramiske fliser på vegger. Malte plater i himling.
Keramiske fliser på gulv.
Baderommet har plastsluk.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med veggmontert dusj.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegger.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.
Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Dusjkabinett.
Det er ingen ventilerings.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot naboileilighet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.
Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv, og med baderomsplater på vegger.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Dusjkabinett.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Vaskerom

Vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegger og i himling. Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot annet våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av porselen og ett- greps blandebatteri. Over og underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser i benkerygg.
Veggmontert kjøkkenventilator, med kullfilter.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri.
Underskap med profilerte fronter i malt utførelse.
Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri. Over og underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Glassfronter i ett overskap. Integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap. Plass for frittstående oppvaskmaskin. Fliser i benkerygg.
Kjøkkeninnredning fra 2017 og 2024.
Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i- rør vannledninger.
Kobber vannrør.
Soil avløpsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Plast avløpsrør.

Avtrekk fra kjøkken og badrom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger.

2 stk varmtvannsberedere på 200 liter.

Det er oljefyr i kjeller. Fyren er frakoblet.

Kjeller: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 16 kurser.

2. etg: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 12 kurser.

Sikringsskap i 2. etg med automatsikringer. 13 kurser.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jord og- morenemasser

Drenering fra byggeår, med ukjent utførelse på eldste del.

Støpte fundamenter. Støpt grunnmur. Støpt ringmur på tilbygd del.

Dels flat og dels skrånet tomt. Interne fallforhold på tomten.

Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Ukjent utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

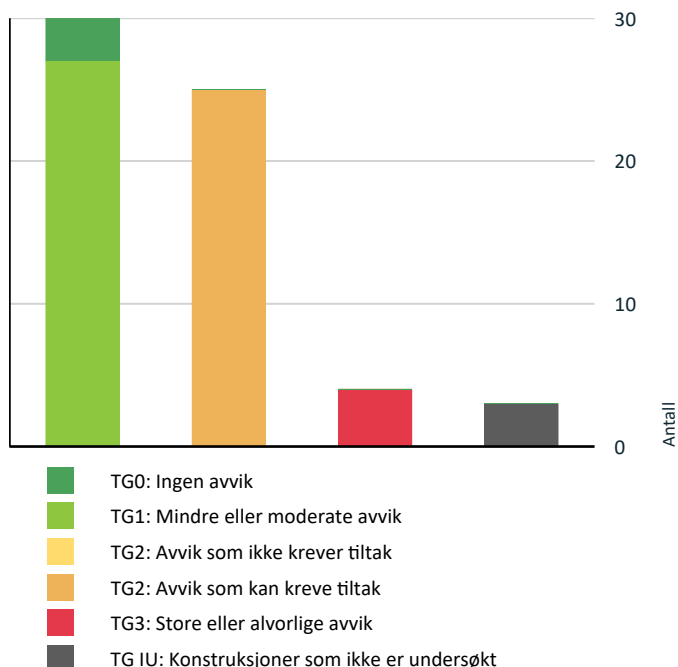
Det er ikke inntegnet leilighet i 2. etg, og hybelleilighet i sørenden av boligens 1. etg. Det er ikke søkt bruksendring for utleiedeler.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

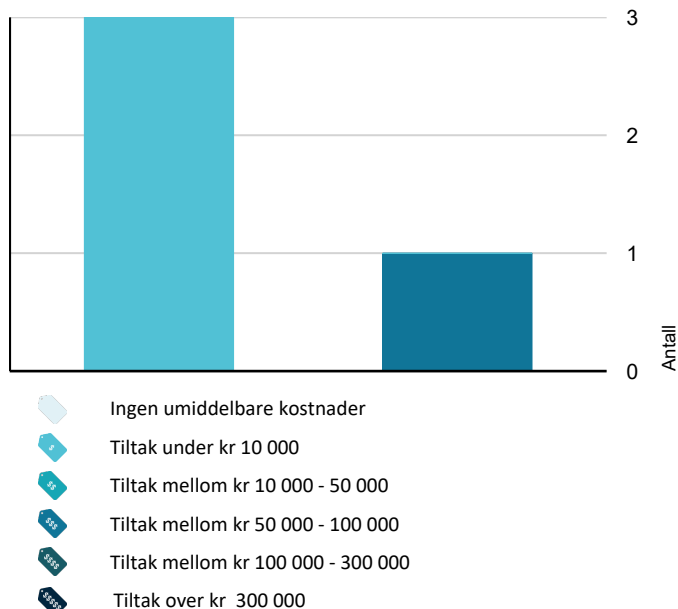
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)
Sikringsskap i 2. etg med automatsikringer. 13 kurser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Kjeller: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 16 kurser.
2. etg: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 12 kurser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom Vinylbelegg er avsluttet i overgang gulv/ vegg. Ingen vanntett oppkant. Det er ikke sluk i gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre fuktmerker og svertesopp enkelte steder på undertak på loft.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

! Utvendig > Rom under balkong [Gå til side](#)

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for tettesjikt/ membran mellom balkong og vinterhage.
Det opplyses at boligrom under terrasse/ balkonger er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

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

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

Rekkverkshøyde er målt til 83 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

! Utvendig > Balkong 2. etg. [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyde er målt til 95,7 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

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

Det er avvik:

Noe bruks og- aldersslitasje. Noe manglende belistning.

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

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

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på stue/ kjøkken på hybel. Mindre avvik for resten av boligen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler takfotbeslag over tak.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Det mangler avtrekk på kjøkken i hoveddel.

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

Det er avvik:

Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til anbefalingene som sier at det bør være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent tettesjikt. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.

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

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr er passert.

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

Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

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

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for baderomsvifte er passert.

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

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

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

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varierende fall på gulv, stedvis motfall fra sluk. Bom under enkelte fliser. Sprekk i enkelte fuger i område med bom. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Boligen er tilbygd på 3 sider. (Sør, vest og nord)
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med dobbelkrummet betongtakstein. Taktekingen er besiktiget fra bakkeplan.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag med svart metall.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med trebindingsverk. Yttervegger er kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Veggkonstruksjoner fra opprinnelig byggeår, og fra tilbygningsåret, 2015. Ny utvendig kledning i 2015.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer. Undertak med rupanel.

Vurdering av avvik:

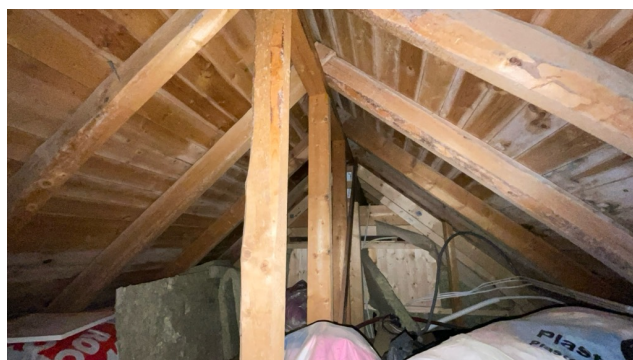
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre fuktmerker og svertesopp enkelte steder på undertak på loft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Svertesopp har i seg selv små konsekvenser, men avslører tilgang på luft og fare for større skader. Mangelfull lufting kan føre til skader i takkonstruksjoner, isdannelse på tak og potensielt forringet boligens innelima. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.



Svertesopp på undertak ned mot raft. Lufting ved raft tettet med mineralull.

! TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass, malt karm. Isolerglass fra 1980-tallet. Stue i hybelleilighet og deler av stue i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ punktering av isolerglass plutselig oppstå.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, hvitlakkerte karm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 1 Terrassedører

3 stk terrassedører med 2-lags isolerglass, hvitlakkerte karmar.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Hvitlakkert tredører.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

! TG 2 Rom under balkong

Det er etablert en vinterhage under balkongen i 2. etg, med utvendig adkomst.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for tettesjikt/ membran mellom balkong og vinterhage. Det opplyses at boligrom under terrasse/ balkonger er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon må fremskaffes.

! TG 1 Terrasse hoved og hybelinngang

Takoverbygd platting ved inngang på 17 m². Platting ved hybelinngang på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 25 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset trekkverk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 83 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverkshøyde terrasse i 1. etg. 83 cm.

! TG 2 Balkong 2. etg.

Utgang fra stue til balkong på 15 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Beiset trekkverk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 95,7 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50 cm eller mer over terreng, er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverkshøyde balkong i 2. etg. 95,7 cm.

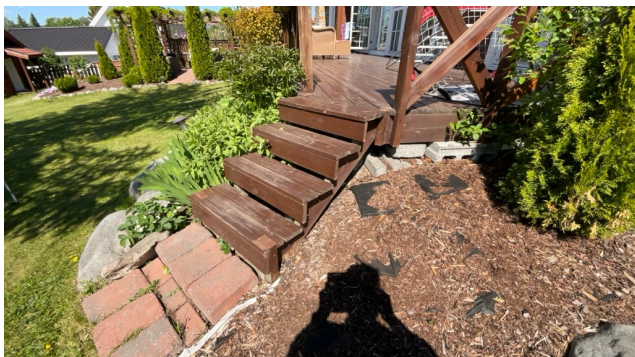
! TG 1 Utvendige trapper

Impregnert tretrapp fra terrasse og ned i hage.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Trapp ned fra terrasse

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har gulvflater med parkett, malte tregulv, laminat, keramiske fliser og vinylbelegg. Veggflater med malt panel, malte plater, papirtapet og keramiske fliser. Himlinger med malt panel og malte plater. De fleste overflater er nye/ oppgraderte i årene 2015- 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruks og- aldersslitasje. Noe manglende belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer.



Det mangler overgangslister.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

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.

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på stue/ kjøkken på hybel. Mindre avvik for resten av boligen.

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.



Gulv på kjøkken i hybel, åpning mot stue.



Gulv på kjøkken i hybel, mot innredning.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt teglpipe. Åpen peis i kjeller.

! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt elementpipe i tilbygd del. Peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler takfotbeslag over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takfotbeslag må monteres. Fare for vannlekkasje i takkonstruksjonen rundt pipe.



Pipe på tilbygd del mangler beslag.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede yttervegger under terreng på ett rom i kjeller. Yttervegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Deler av kjellertrapp mangler rekkverk.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt trapp mellom 1. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp mellom 1. og 2. etg mangler håndløper på vegg.

! TG 1 Innvendige dører

Slette, finerte innerdører i malt utførelse. Speilfyllingsdører i malt utførelse. Formpressa dører i hvitlakkert utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette utbedres. Så lenge baderommet har tett dusjkabinett vurderes det til å fungere med avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.



Høyde i forkant av sluk.



Høyde gulv ved dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv og med baderomsplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.

Årstall: 2024



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjone mot naboileilighet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom på hybel. Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Variierende fall på gulv, stedvis motfall fra sluk. Bom under enkelte fliser. Sprekk i enkelte fuger i område med bom. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved oppgradering av baderom, må disse forholdene utbedres.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent tettesjikt. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Dusjnisje med veggmontert dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden sanitærutstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for baderomsvifte er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden vifta fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er ikke et godkjent som baderomsplater. Det er ikke brukt sokkellist og hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette utbedres. Så lenge baderommet har tett dusjkabinett vurderes det til å fungere med avviket.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant med vinylbelegg under dørterskel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Høyde gulv ved dør



Høyde forkant sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv, og med baderomsplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandeblender. Wc. Dusjkabinett.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

Årstall: 2024

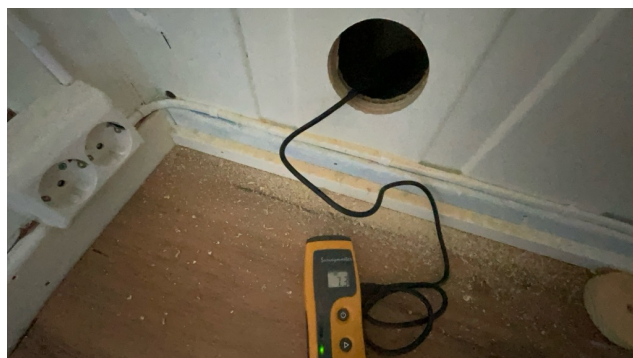
Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivtømning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegger og i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom Vinylbelegg er avsluttet i overgang gulv/vegg. Ingen vanntett oppkant. Det er ikke sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Plater ned på gulv, med gulvlist.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot annet våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandebatteri. Over og-underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Glassfronter i ett overskap. Integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap. Plass for frittstående oppvaskmaskin. Fliser i benkerygg. Kjøkkeninnredning fra 2017 og 2024.



Kjøkken i hoveddel.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av porselen og ett- greps blandebatteri. Over og-underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap. Fliser i benkerygg.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator, med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett- greps blandeblender. Underskap med profilerte fronter i malt utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Kobber vannrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Vannledninger

Rør i- rør vannledninger.



Vannmåler og stoppekran i kjeller.



TG 2 Avløpsrør

Soil avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



Stakeluke på soilrør i kjeller.

TG 1 Avløpsrør - 2

Plast avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og badetrom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avtrekk på kjøkken i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må på kjøkken i hoveddel må installeres. Det bør etableres flere lufteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannsberedere på 200 liter.

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Det er oljefyr i kjeller. Fyren er frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljefyr må fjernes for å lukke avviket.



Oljefyr i kjeller.

TG 3 Elektrisk anlegg - 2

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 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.

Sikringsskap i 2. etg med automatsikringer. 13 kurser.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 Deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.

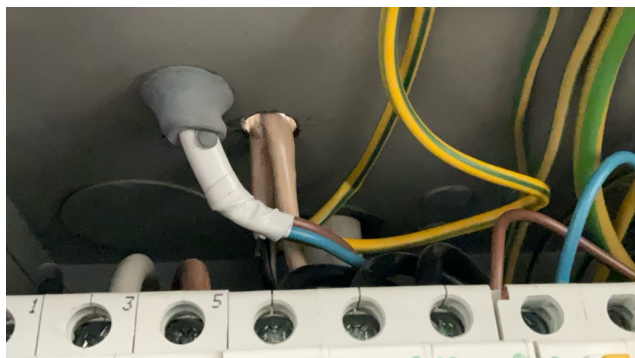
Generell kommentar

Det er registrert utett kabelgjennomføring i skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i 2. etg.



Utett gjennomføring.

! TG 3 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 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.

Kjeller: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 16 kurser.

2. etg: 230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 40A hovedsikring. 12 kurser.

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
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeidene.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
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

Tilstandsrapport

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 Deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. takstmann/tilsyn av DLE.

Generell kommentar

Løse ledninger må festes forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse ledninger i kjeller.

TG 0 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 forenklede 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jord og- morenemasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, med ukjent utførelse på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Støpt grunnmur. Støpt ringmur på tilbygd del.

TG 2 Terrengforhold

Dels flat og dels skrånet tomt. Interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til anbefalingene som sier at det bør være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer bør foretas, det er viktig at vann ledes bort fra bygningen. Dette for å forhindre fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur og kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje. Støpt ringmur og støpt plate. Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Saltakkonstruksjoner av tre, utført med prefabrikkerte a- takstoler. Undertak med rupanel. Taket er teknet med dobbelkrummet betongtakstein. Leddport av stål, med automatisk portåpner. Malt tredør. Vinduer med 2- lags isolerglass. Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Utebod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod. Fundamentert på Lecablokker. Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Takkonstruksjoner av tre, tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Malt tredør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	176	16		192	25		192
2. Etasje	66			66	15	13	79
Kjeller	57			57			57
SUM	299	16			40	13	328
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Hybelleilighet: Stue, Kjøkken, Soverom, Bad	Vinterhage	
2. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bod, Teknisk rom/ vaskekjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke inntegnet leilighet i 2. etg, og hybelleilighet i sørenden av boligens 1. etg. Det er ikke søkt bruksendring for utleiedeler.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ukjent brannskille mellom hovedleilighet og hybelleilighet i 1. etg, og leilighet i 2. etg. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra stue i kjeller. Vinduer på stue i kjeller er for små og sitter for høyt på veggen til å tilfredsstille dagens krav (TEK17) til rømningsvindu og rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Lekestue

Romfordeling

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

Utebod

Romfordeling

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

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	275	40
Garasje	0	44
Lekestue	0	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Stein Annar Arneberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	237		0	1301.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsvegen 77

Hjemmelshaver

Moura Carvalho Isa Catarina, Arneberg Stein
Annar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boligområde, rett sør for Brumunddal sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg samt til sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Fine tur og- friluftsområder i nærmiljøet. Barnevennlig område.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Om tomten

Eiet tomt på 1301,4 m². Tomten er dels flat og dels lett skrånet, orientert mot vest. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, prydbusker, grønnsakshage, fontene mm. Belegningsstein på gårdsplass. Eiendommen har gode lys og solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Forsikring	16605180			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	30.06.2025	Korrektur

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. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 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/UO8199>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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