

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rognvegen 14 , 2385 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 32, bnr. 390

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21840-2368

Eiendomsverdi ref nr: VG2103

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



NITO



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, med gangavstand til barnehager, barneskole og Sveum idrettsanlegg. I nærområdet finner du også Byhagan og Bjørgeberget, som byr på fine turstier og naturopplevelser.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventil i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Betongtrapp. Metalltrapp.

Terrasse mot sør/øst:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tretrapp.

Terrasse ved inngang:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg. Betong. Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panelplater. Panel. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i lettklinkerblokker. Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppført. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Glassfelt i enkelte dører. Formpressede dører. Murte piper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2:
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med

underskap. Speil. Dusjdører. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

Bad 1:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Panelovn. Støpejernsluk.

Bad i kjeller:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Kjøle/frysenskap.

Kjøkken 2:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Belegg på gulv. Plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

Kjølerom:

Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:
Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:

Beskrivelse av eiendommen

Panelovner. Varmepumpe. Sentralfyr med radiatorer.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

Eiet tomt på 943,50 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

1. etasje:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt endel av stue.

Kjeller:

- Rom som står om EV IKKE INNREDET er brukt som soverom og bod.

- Matbod i kjeller er omgjort til bad.

- Kjølerom er ikke inntegnet på tegninger.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

Garasje

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

Ingen ytterligere kommentarer.

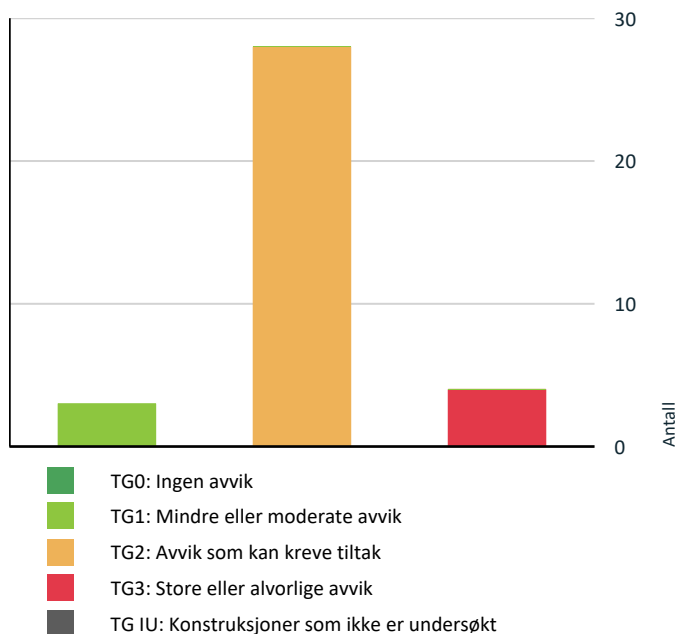
Garasje

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

Ingen ytterligere kommentarer.

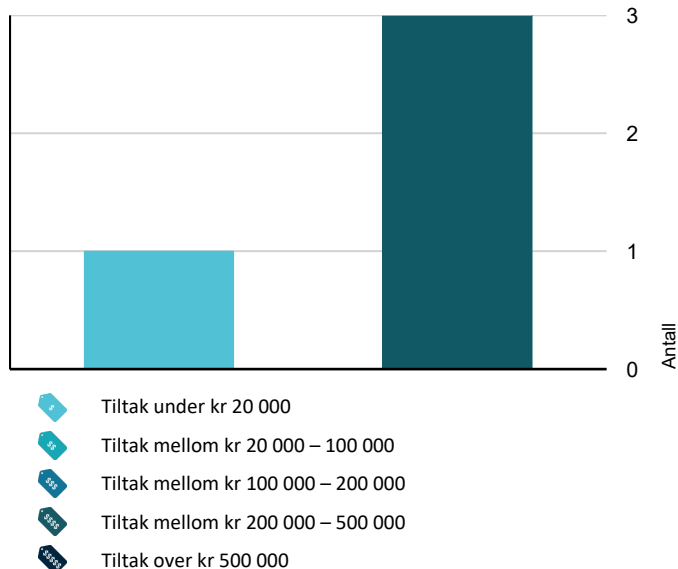
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

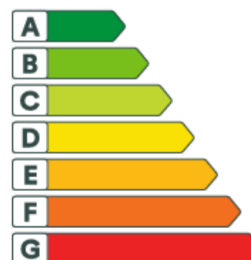
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

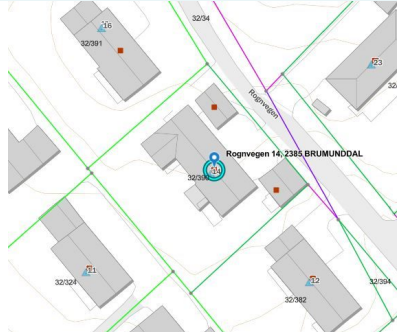
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1971

Anvendelse

Hel tomannsbolig.

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er 55 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

1984	Utført som egeninnsats.	Tilbygd boligen.
2016	Utført som egeninnsats.	Montert ny kjøkkeninnredning i opprinnelig del.
2016	Utført som egeninnsats.	Vasket takstein.
2012	Utført av firma.	Installert ny fyrkjele.
2019	Utført som egeninnsats.	Behandlet bygningen utvendig med maling.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TE2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og stige pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til brukstid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Enkelte løse stein i gradrenne observert. Enkelte spiker på mønepanner som ikke sitter nedtil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Alderen på taket og de observerte løse steinene og spikerne øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn inntil full utskifting eller utbedring er utført.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Malings/folieflask registrert. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vindskier, beslag og takrenner/nedløp for å forhindre ytterligere forringelse og sikre tilstrekkelig fuksikring av bygget. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging, råteskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Lakk/folie flass på beslag.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av råteskadet kledning for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å forhindre inntrenging av mus og andre skadedyr. Det anbefales å følge med på tilstanden, spesielt over grunnmur og under vinduer, da skjulte skader kan forekomme i eldre trekonstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på veggkonstruksjonen, inntrenging av skadedyr og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Spredt råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventil i gavl. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og gangbart delvis gulv. Vepsebol registrert på loft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktmerker og om det foreligger aktive lekkasjer, for å unngå risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Vepsebol og spor etter mus bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre skade på konstruksjonen og redusert innneklima. Spiker som stikker gjennom undertaket bør utbedres for å redusere risiko for skade på undertak og eventuelle lekkasjer. Det tas forbehold om skjulte feil og begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand og mulig behov for fremtidige utbedringer.

Tilstandsrapport



Misfarging på undertaksbord.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1985, 2009, 2016 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer som er vanskelig å åpne/lukke, har slitte tettelister eller bærer preg av slitasje, for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning. Kondensmerker på vinduer kan indikere dårlig ventilasjon eller begynnende punktering av isolerglass, og bør følges opp for å unngå ytterligere skader. Alder på vinduene tilsier økt risiko for punktering av isolerglass, selv om dette ikke ble observert ved befaringen.

Tilstandsrapport



Kondensmerker.



Slitasje og muggdannelse på vindu.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

TE2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1985 og ukjent.

Vurdering av avvik:

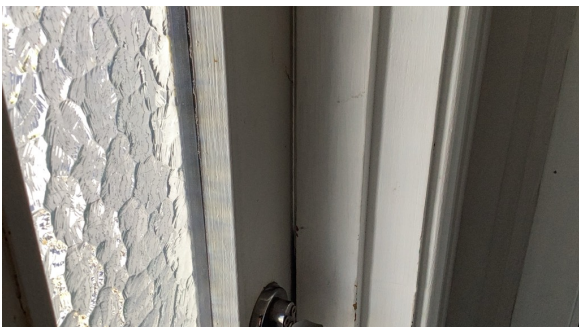
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon, samt for å forhindre kald trekk og problemer med åpning/lukking. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Eldre dører og isolerglass har også økt risiko for slitasje og skader, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.



Utett mellom dørblad og karm.



Råte observert på ytterdør ned til kjeller.

TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse mot sør/øst:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tretrapp.

Terrasse ved inngang:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Flassing på overflate. Skjevheter registrert. Noe svikt i enkelte terrassebord. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av terrassene for å avdekke og utbedre eventuelle skader, spesielt med tanke på alder, skjevheter, flassing og svikt i terrassebord. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen, samt fare for ytterligere setningsskader og svekket bæreevne.



Svelling på himlingsbord på overbygd det.



Skjevheter observert.



Svelling på himlingsbord på overbygd det.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp. Metalltrapp.

Behov for jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Betongtrapp.



Metalltrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg. Betong. Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panelplater. Panel. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv flere steder. Fuktmerker observert i himling. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til knirk i gulv og utbedre dette for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Fuktmerker i himling bør undersøkes nærmere, og konstruksjonen åpnes for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Dette bør gjøres for å hindre utvikling av råte, mugg og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.



Fuktmerker i himling på kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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.

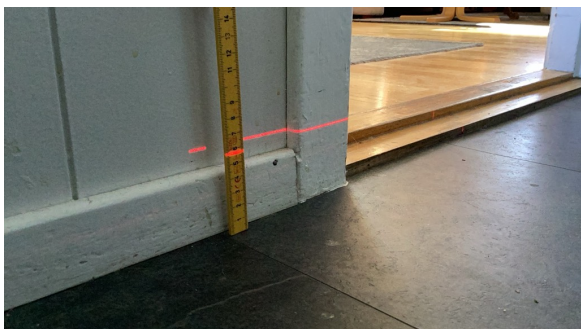
Tilstandsrapport

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Helningsavvik på 16 mm ble målt i stue. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre helningsavviket må etasjeskillet rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er potensiell risiko for videre skjevheter eller følgeskader over tid.



Helningsavvik ble målt til 17 mm på kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte piper.

Selgers opplysning:

- Det er ikke vedovner, og den ene pipen er blendet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved etablering av ildsted bør det gjennomføres en kontroll av pipe og tilhørende forhold av fagkyndig. Dette er viktig for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, og for å sikre at krav til ildsted og skorstein overholdes. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller andre skader på bygningen.



Feieluke på teknisk rom.



Feieluke på bod i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppført. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Utforede vegger og oppforede gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Råteskade i utforet vegg påvist ved hulltaking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å avdekke omfanget av fuktskader og råte i utforede vegger. Tiltak for å forbedre fuktsikringen og fjerne eller utbedre skadede konstruksjoner bør utføres for å redusere risikoen for videre fuktskader, skjulte råteskader og redusert levetid på bygningsdelen. Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang, dårlig inn klima og kostbare reparasjoner på sikt. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Råteskader påvist ved hulltaking i bod mot nord/øst.

TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt trapp. Trappen til ikke måleverdig areal tilfredsstiller ikke personsikkerhet i forhold til bruk, se <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14>. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten i trappen, for eksempel ved å montere håndløper eller endre utforming. Konsekvensen av bratt trapp som ikke tilfredsstillende krav til personsikkerhet, er økt risiko for fallulykker og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glassfelt i enkelte dører. Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Panelovn. Støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 54 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukstid for våtrommet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Rust i sluk.



Ødlagt belegg ved dør.



Fuktmerker i himling.

1. ETASJE > BAD 1

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstillt krav til forskrift på dette punktet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Konsekvensen kan være at det foreligger skjulte skader eller lekkasjer som ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 41 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstillende krav til forskrift på dette punktet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvensen av dette er at eventuelle skjulte skader eller lekkasjer ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plasts luk.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 54 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

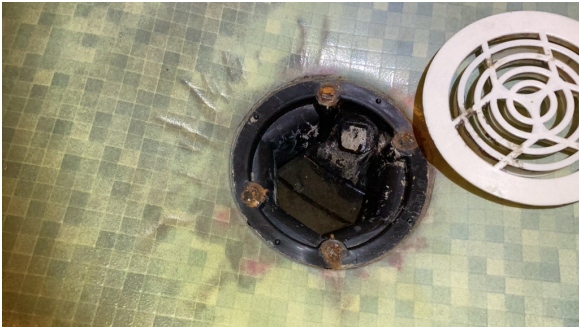
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på våtrommet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

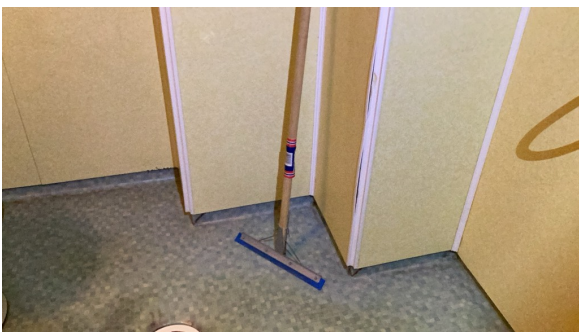
Tilstandsrapport



Sluk.



Fuktskader på plater.



Fuktskader på plater.

KJELLER > BAD

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstillende krav til forskrift på dette punktet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Konsekvensen kan være at eventuelle skjulte skader eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Referansesøk.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

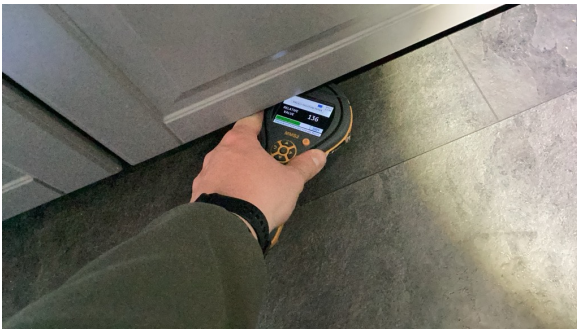
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:
Kjøle/frysenskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Svelling nederst på skapdør. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapdøren med svelling bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser bak og under kjøkkeninnredningen for å avdekke eventuelle skjulte skader, da alder og utilgjengelighet øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.



Svelling nederst på skapdør.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre opphopning av fett og støv, som kan medføre redusert luftkvalitet og økt brannfare.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, lukt og økt risiko for fuktskader.



Swelling på veggplate, ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

TG.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kjølerom er en risikokonstruksjon, noe som innebærer at det erfaringsmessig forekommer høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk og konstruksjonsfeil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av teknisk utstyr og kjølerom for å redusere risikoen for skjulte feil og fuktskader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt sannsynlighet for funksjonssvikt, fuktskader og kostbare reparasjoner.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, samt montering av lekkasjestopper på utsatte steder. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte lekkasjer eller vannskader, da rørene har høy alder og deler av anlegget er skjult. Dette kan medføre uforutsette kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.



Hovedstoppekran på teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Stakeluker i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust/tæring på støpejernsrør. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller lekkasjer. Dette bør gjøres for å unngå risiko for vannlekkasjer, redusert gjennomstrømning og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Rust i sluk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kondensmerker på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensdannelse på vinduene. Dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet kan føre til mugg- og fuktskader, samt forringet inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

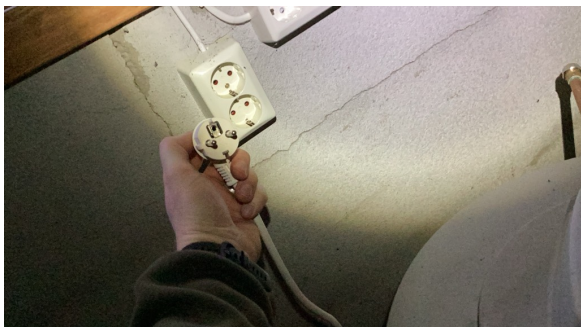
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ukjent alder på varmtvannstank. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Ukjent alder på varmtvannstanken medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid.



Sjekk av støpsel.



Varmtvannstank i kjeller.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Varmepumpe. Sentralfyr med radiatorer.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:

- Varmtvann i hoveddel i forbindelse med sentralfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann fra varmpumpen bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader på konstruksjonen. Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrytning kan medføre redusert komfort og risiko for frostskafer. Alternative oppvarmingskilder bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Tilstandsrapport



Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.



Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
1972 Tilbygd i 1984.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringskap i kjeller under trapp.



Sikringskap på bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuksikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuksikringen, inkludert montering av avslutningslist på grunnmursplast over terreng, for å hindre at vann renner ned bak plasten og inn i konstruksjonen. Manglende eller svekket fuksikring medfører økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige skjulte skader, spesielt med tanke på bygningsdelens alder og utilgjengelighet for inspeksjon. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil, da forhøyede fuktverdier er registrert mot grunnen.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast mangler avslutningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Riss og sprekker i gulv. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i gulv og grunnmur bør utbedres for å hindre videre skader og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg indikerer fuktvandring, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere samt utbedre skadene for å unngå ytterligere forringelse og potensiell skade på bygningsdelen. Det tas forbehold om skjulte feil grunnet alder og skjulte konstruksjoner, noe som øker risikoen for uoppdagede skader. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte forhold.



Selgers opplysning:
Sprekk i mur har vært der siden vi bygde.



Selgers opplysning:
Sprekk i mur har vært der siden vi bygde.



Riss/sprekker i gulv.



Selgers opplysning:
Sprekk i mur har vært der siden vi bygde.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiet tomt på 943,50 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for utskifting.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

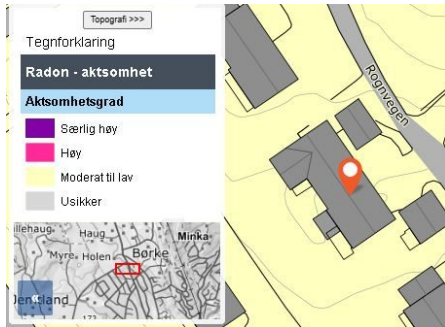
Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Det tas derfor spesifikt forbehold om risikoen rundt dette og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er ikke registrert brannskille mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Nye radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes dersom forhøye verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere. Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av brann- og lydskille mellom enhetene, da manglende brannskille kan medføre økt risiko for spredning av brann og lyd mellom boenheter.

Tilstandsrapport



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

268 m²/268 m²

Tomannsbolig: 3 Bad, Kjøkken, Stue, 2 Vindfang, Toalettrom, 3 Gang, 6 Soverom, 2 Trapperom, Stue/kjøkken, Hobbyrom, 5 Bod, Teknisk rom, Kjølerom

Andre bygg: Garasje, Garasje

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy. 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.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rognvegen 16 ,2385 BRUMUNDDAL 157 m ² 1973 3 sov	09-06-2025		4 775 000		4 775 000	23 293
2 Nergårdsvegen 6 ,2385 BRUMUNDDAL 178 m ² 1971 2 sov	15-04-2026	3 950 000	3 900 000		3 900 000	21 910
3 Lyubakken 9 ,2385 BRUMUNDDAL 142 m ² 1969 3 sov	31-05-2023	2 945 000	2 890 000		2 890 000	20 352
4 Rostadvegen 30 ,2385 BRUMUNDDAL 173 m ² 1970 3 sov	04-06-2025	4 500 000	4 300 000		4 300 000	16 996
5 Bjørgevegen 51 ,2385 BRUMUNDDAL 249 m ² 1967 2 sov		3 900 000	3 700 000		3 700 000	14 510
6 Lyubakken 10 ,2385 BRUMUNDDAL 137 m ² 1969 3 sov	29-04-2024		1 950 000		1 950 000	14 234
7 Rognvegen 12 ,2385 BRUMUNDDAL 179 m ² 1971 3 sov	17-02-2025	2 950 000	2 700 000		2 700 000	12 217
8 Viulvegen 17 ,2385 BRUMUNDDAL 213 m ² 1958 6 sov	26-12-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	10 440

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	10 613
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	29 240
Vedlikeholdskostnader, estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindek Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	42 421
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	82 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

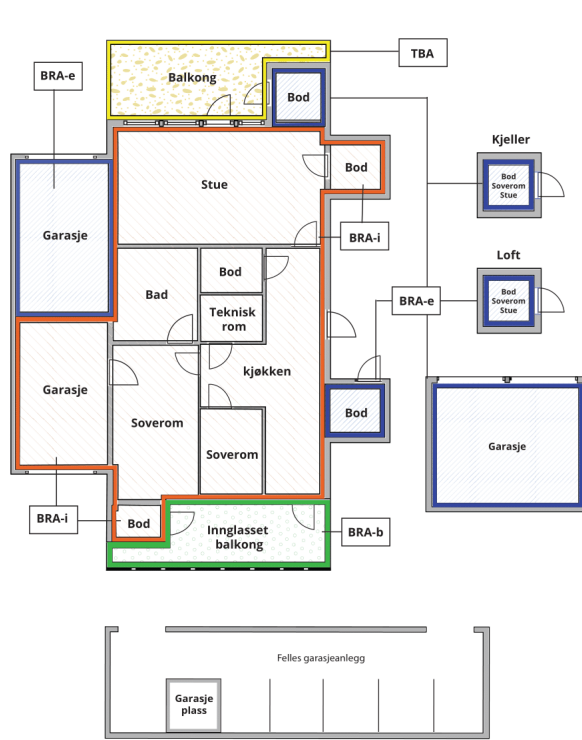
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	151			151	36
Kjeller	117			117	
SUM	268				36
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad 1, kjøkken, stue, vindfang 1, toalettrom, gang 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, bad 2, vindfang 2, gang 2, soverom 4, stue/kjøkken, trapperom 2		
Kjeller	Soverom 1, hobbyrom, gang, soverom 2, bod 1, teknisk rom, bad, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, kjølerom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,41 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,18 m og 2,12 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderober er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot sør/øst: 27 m²

- Areal terrasse mot sør: 7 m²

- Areal terrasse ved inngang: 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

1. etasje:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt endel av stue.

Kjeller:

- Rom som står om EV IKKE INNREDET er brukt som soverom og bod.

- Matbod i kjeller er omgjort til bad.

- Kjølerom er ikke inntegnet på tegninger.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Tor Magnus Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	32	390		0	943.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognvegen 14

Hjemmelshaver

Lien Tor Magnus

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

BAKKEHAUGEN-ROSTAD-ROGNJORDET

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1972/634-1/11

26.01.1972

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1985

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Trevinduer med 1+1 lags glass. Treporter/dører. Vippeport. Innlagt strøm.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1986

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Vindski i tre. Treporter/dører. Vippeport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026	Dato info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befarings.	22.04.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Finnes ikke		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	12.08.1969		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	25.08.1988	Og tegning uten dato.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	12.04.1972	Ferdigattest tilbygging bolig og garasje: 20.12.1985	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befarings.	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.	01.06.2012		Gjennomgått		Nei
Rekvirent/selger.	21.04.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.