


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hans Mustads gate 27, 2821 GJØVIK

 GJØVIK kommune

 gnr. 67, bnr. 80

## Markedsverdi

**4 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 20715-1261

Referansenummer: QJ1832

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud

Vår ref:



 TAKSTCON



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



### Rapportansvarlig

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte steinblokker. Yttervegg i trekonstruksjoner. Halvvalm-tak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående og liggende utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Teglpipe. Trevinduer og dører med 2-lags glass.

## Bebyggelsen:

Bolig med primærareal på 206 m<sup>2</sup> over 2 plan og kjeller. Terrasseplating ved inngang. Veranda mot sør. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

## Standard:

Boligen er fra 1913. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring, olje og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

## Enebolig - Byggeår: 1913

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall, og enkelte nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Gråsteinsmur som er pusset på kjelleretasje.

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

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

Ytterdør i treverk med 2-lags glass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk til kjeller.

Veranda med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplating mot foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp i støpt betong. Trapp i stein utvendig.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Sentralfyr.

Støpt ringmur med kryprom under tilbygget del av stue mot sør. Begrenset adkomst til krypkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Radiatorer fra oljefyringsovn/Sentralfyr.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Bidè. Panelovn. Radiator. Naturlig avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislatt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Innvendige avløpsrør av varierende alder. Soil/støpejern. Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er installert sentralfyr med radiatorer. Luft-luft varmepumpe av ukjent alder er plassert i trapp.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1987 er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Støttemur i stablet stein.

Skrånende tomt.

Ukjent type på vannledning. Ukjent type på avløpsrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Oljetank av ukjent type.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

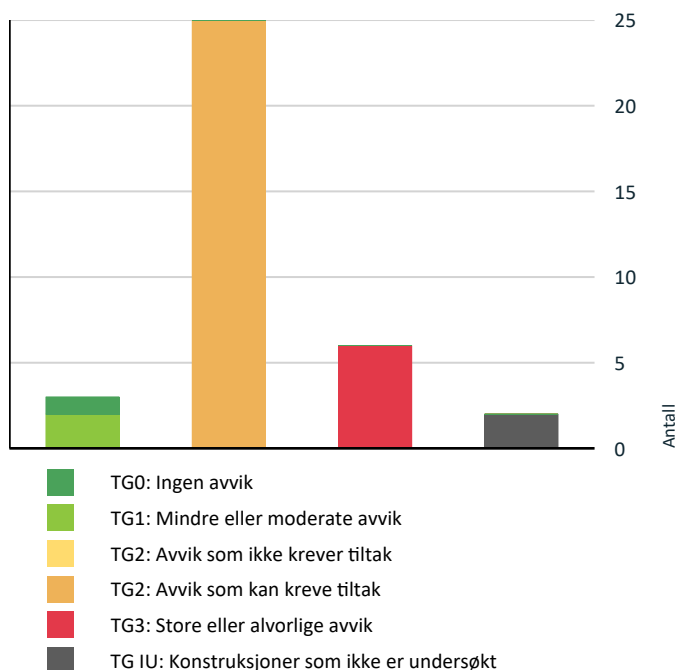
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

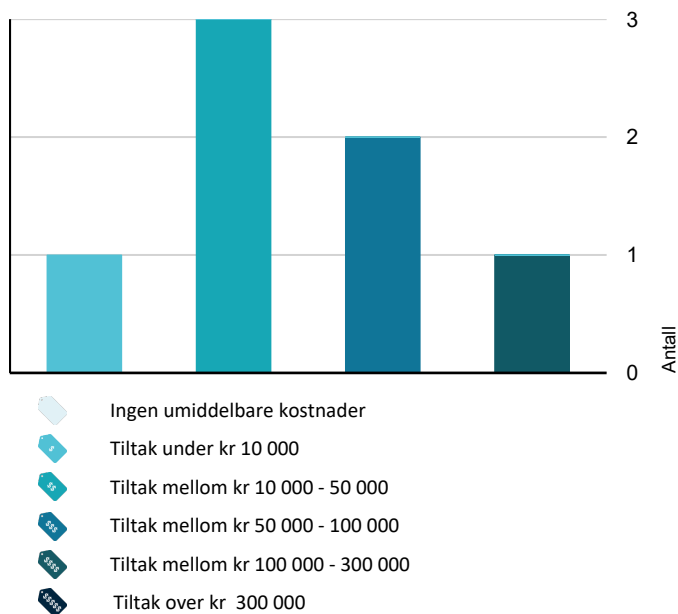
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevind. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Råteskader på deler av kledning. Tilstand på utvendig kledning og beslagløsning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapper er oppnådd eller nært forestående. Fundamentering er ikke frostsikret. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en eldre vann/råteskade i himling/bjelkelag i gangen mot sørøst. Årsaken er mest sannsynlig at det har kommet vann inn i veggen ifbm utett takrenne, da det er synlig at det er skiftet kledningsbord i dette område. Se bilder.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Alder på radiatorer er ukjent, men er eldre type. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på radiatorer.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp. Frostsprengt takrennenedløp. Malings/folieflask registrert. Det er ikke riktig monterte beslag, bla. over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

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

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Utettheter mellom underliggende etasje og kaldt loft. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist (Eldre?) fukt/råteskader i takkonstruksjonen/etasjeskillet under gradrenne/takoverbygg over inngang. Dette kan være fra før det ble byttet takplater, kan være reparert i takkonstruksjonen. Se også "Etasjeskille/gulv mot grunn - 2"



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. 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.



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dører er værslitte utvendig. Balkongdør går tregt mot karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne, bevegelser i konstruksjonene må påregnes. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Pipe er innkledd i første og andre etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.



## Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

# Sammendrag av boligens tilstand

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Hele krypekjeller er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

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

Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Enkelte dører trenger justeringer.

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Oljefyring med fossilt brennstoff er forbudt. Anlegget er gammelt og bør fornyes/fjernes.

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

Det er påvist andre avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales etablert. Innredning bærer preg av slitasje. Eldre innredning. Spor etter mus i kjøkkenskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

## ! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Tilluft mangler under dør. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

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

Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker uttetheter og fortettinger.

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

Det er avvik:

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

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

Det er avvik:

Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/underetasje. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Boligen har ingen avtrekk over tak eller mekaniske avtrekk. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

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

Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

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

Det er avvik:

Løs puss. Grunnmur har sprekk og setningsskader. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Det anbefales videreføring med bruk av luftavfukter.

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

Det er avvik:

Støttmuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

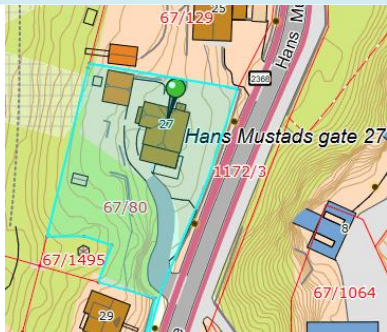
## ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger fra Olje- og energidepartementet 28. juni 2018. Fyring med fossilt brennstoff kan benyttes som reserveløsning.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1913

### Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 111 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg 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.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med metallplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Lokal utbedring må utføres.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall, og enkelte nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp. Frostsprengt takrennenedløp. Malings/folieflass registrert. Det er ikke riktig montert beslag, bla. over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales montert inn bak kledning over vinduer, dette for å hindre/reducere faren for lekkasjer i konstruksjonene. Avløp for overvann/nedløp må etableres. Utettheter i utvendige beslag/renner må utbedres.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Nedløpsrør er frostsprengt.



Veggbeslag mot takteking er ikke fagmessig utført.

## TE 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Gråsteinsmur som er pusset på kjelleretasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Råteskader på deler av kledning. Tilstand på utvendig kledning og beslagløsning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vedlikeholdsarbeider må påregnes. Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelse i puss anbefales utbedret. Deler av kledning anbefales utskiftet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Kledningen ligger uten avstand til terreng.



Behov for vedlikehold og utskiftinger.



Kledning har spredte råteskader.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter mellom underliggende etasje og kaldt loft. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaste enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaste. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist (Eldre?) fukt/råteskader i takkonstruksjonen/etasjeskillet under gradrenne/takoverbygg over inngang. Dette kan være fra før det ble byttet takplater, kan være reparert i takkonstruksjonen. Se også "Etasjeskille/gulv mot grunn - 2"

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Råteskadede deler av konstruksjonen må skiftes ut. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lufting/ventilering bør forbedres. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Lufterør, eller rør fra ventilasjon bad, er ikke ført gjennom takteking.



Lufting fra kloakk er brutt og det er plassert en bøtte under. Tyder på at det har vært kondens fra lufterøret.



Fuktmerker rundt gjennomføringer.



Fuktmerker på undertak. Tyder på kondens etter for dårlig gjennomlufting av kaldt loft.

## Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass på .

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

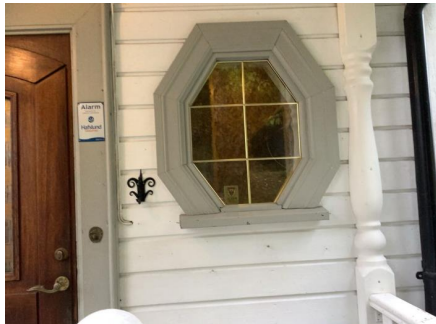
Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag anbefales remontert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes. Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

# Tilstandsrapport



Flere eldre med blyglass.



Bilde av vindu.



Kjellervinduer er værslitt.



Det er kondensmerker innvendig og mellom glassrammer.

## TE 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags glass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dører er værslitte utvendig. Balkongdør går tregt mot karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplattning mot foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne, bevegelser i konstruksjonene må påregnes. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, siden terrasse/ plattning fungerer for dagens eier. Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.



# Tilstandsrapport



Rekkverk ved inngang har råteskader.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i støpt betong. Trapp i stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapper er oppnådd eller nært forestående. Fundamentering er ikke frostsikret. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fundamentering for trapp bør frostsikres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utvendig kjellertrapp.



Trapp i terreng utvendig.

## TG IU Andre utvendige forhold

Bod i hagen. Bygget eldre og har skjevheter. Bygget er ikke vurdert.



Bod i hagen. Bygget er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Bilde av belegg på kjøkken.

### TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2. etasje

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



15 mm høydeforskjell i gulv stue 1. etg.



15 mm høydeforskjell i gulv soverom 2. etg.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille og vegg under gradrenne til høyre for inngang har eldre vann og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en eldre vann/råteskade i himling/bjelkelag i gangen mot sørøst. Årsaken er mest sannsynlig at det har kommet vann inn i veggen ifbm uttett takrenne, da det er synlig at det er skiftet kledningsbord i dette område. Se bilder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skade. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mulig årsak til råteskaden. lekkasje inn i vegg av lekk takrenne eller utilstrekkelig veggbeslag på tak mot vegg. Råteskadet område i gangen.



Området var ikke fuktig på befaringdagen. Råteskaden er av eldre opprinnelse.

## ⚠ 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.

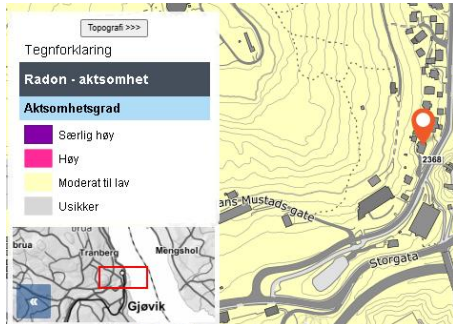
Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.

# Tilstandsrapport



Område med moderat til lav radonforekomst.

## TE 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Sentralfyr.

### Vurdering av avvik:

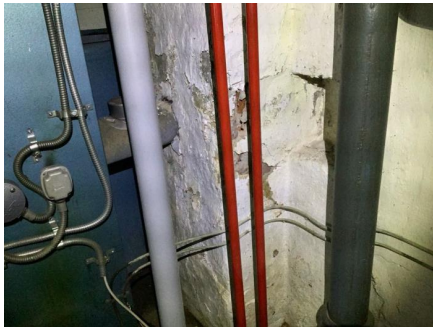
- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann. Pipe er innkledd i første og andre etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på pipe og ildsteder. Rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes.



Sentralfyr er tilkoblet i kjeller.



Feieluke i kjeller.



Åpen peis.



Sprekker i åpen peis.

## TE 2 Kryp kjeller

Støpt ringmur med kryprom under tilbygget del av stue mot sør. Begrenset adkomst til krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Hele krypekjeller er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever straktiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Etablere inspeksjonsluke. Montere flere ventiler.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drengroft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden.



Åpningen er 30 x 30 cm. Det anbefales å etablere større luke til krypkjeller. Det er tydelige fuktskjolder og saltutslag på innsiden av mur.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

# Tilstandsrapport

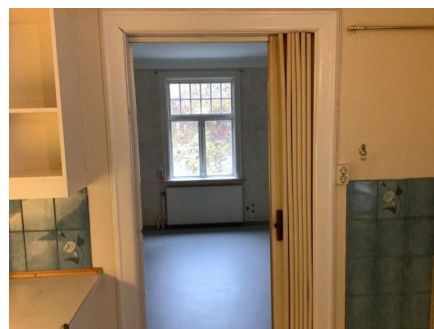
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører bærer preg av brukslitasje. Enkelte dører trenger justeringer.

## Konsekvens/tiltak

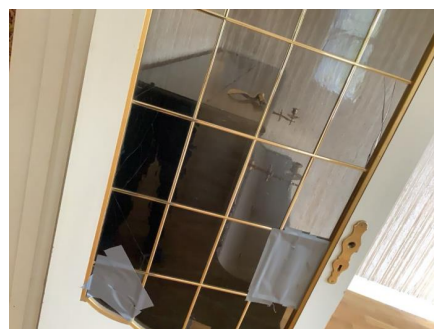
- Tiltak:



Foldedør mellom stue og soverom.



Skyvedører må justeres.



Knust glass i dørblad.

## Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Radiatorer fra oljefyringsovn/Sentralfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyring med fossilt brennstoff er forbudt. Anlegget er gammelt og bør fornyes/fjernes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

## Generell

Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisse. Bidè. Panelovn. Radiator. Naturlig avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

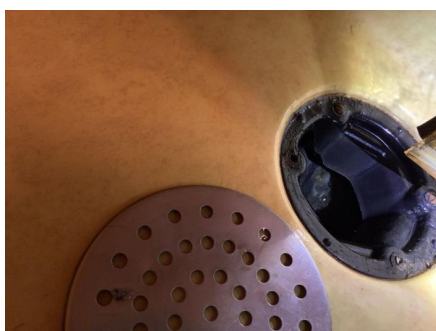
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

## Konsekvens/tiltak

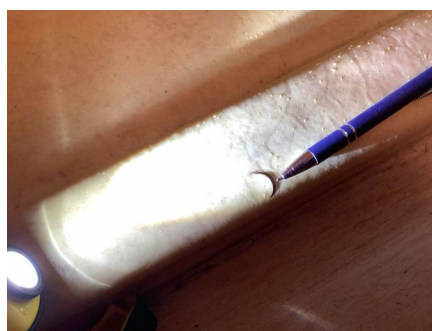
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

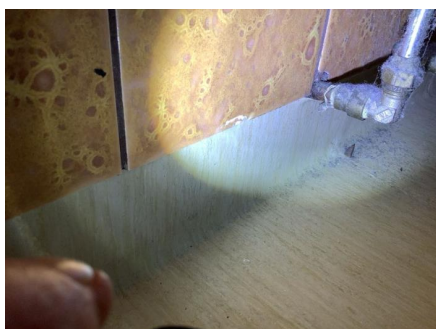
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



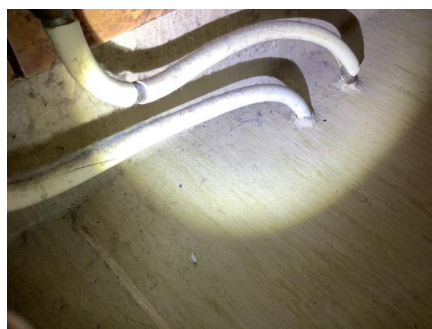
Klemring i sluk mangler en skrue.



Brudd i membran i dusjsonen.



Utett rørgjennomføring i vegg.

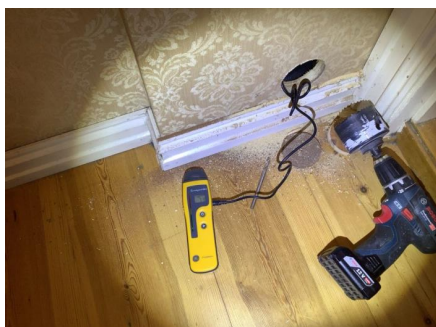


Utett rørgjennomføring i gulv.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

#### Vurdering av avvik:

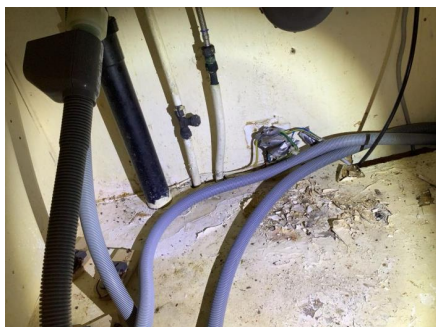
- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales etablert. Innredning bærer preg av slitasje. Eldre innredning. Spor etter mus i kjøkkenskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



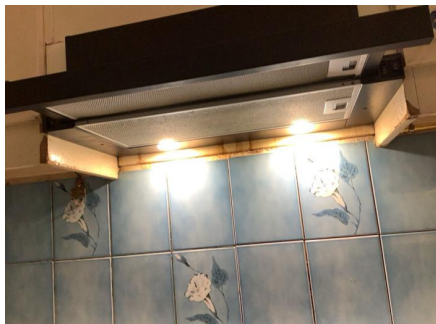
## 1.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



# Tilstandsrapport



Komfyrvakt anbefales montert.

## SPESIALROM

### 2.ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Tilluft mangler under dør. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

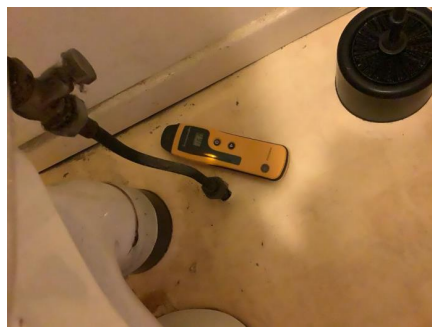
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk. Anbefaler videre undersøkelser ifbm indikasjon på fukt i gulv bak toalett.



Toalettrom.



Det var indikasjoner på fukt under belegg bak toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

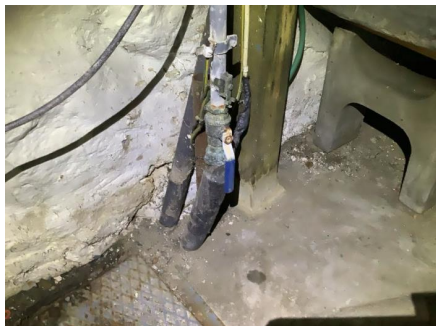
- Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i kjeller.



Eldre røropplegg.

## ⚠ TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av varierende alder. Soil/støpejern. Plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

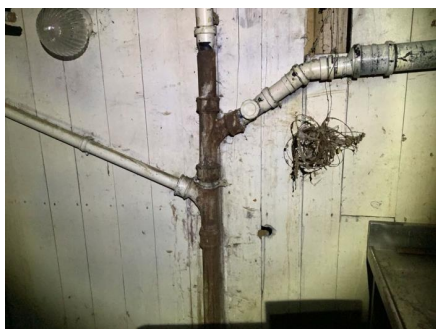
Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

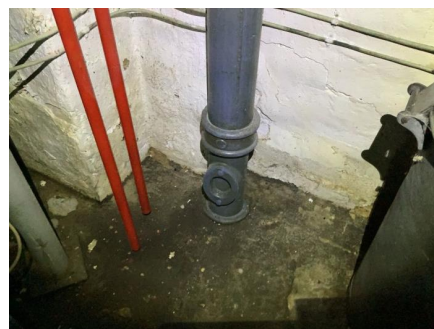
- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Lufting over tak anbefales etablert. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket. (Se bilder fra loft, takkonstruksjon)



Plastrør i overgang til støpejernsrør i kjeller.



Soilrør i kjeller og nedstøpt i betonggulv.

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/underetasje. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Boligen har ingen avtrekk over tak eller mekaniske avtrekk. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere flere luftenventiler. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. Lufting fra avløp må føres over tak.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 3 Varmesentral

Det er installert sentralfyr med radiatorer. Luft-luft varmepumpe av ukjent alder er plassert i trapp.

### Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

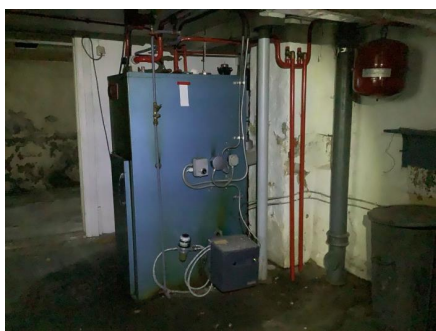
Alder på radiatorer er ukjent, men er eldre type.  
Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på radiatorer.

### Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Det er usikkert om oljetank har lekkasjesikring. Anbefaler videre undersøkelser med kommunen og evt saneringsforetak for oljetank og utstyr.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sentralfyr på parafin/fyringsolje.



Luft-luft varmepumpe er plassert i trapp.



Radiator fra sentralfyr.

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1987 er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk. Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

# Tilstandsrapport



## **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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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.  
**Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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** Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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. 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.

## Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TC 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

## TC 2 Drenering

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

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuktikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktikring siden byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Fuksikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å videreføre bruk av avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuksikring og drenering vil være påregnelig. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, utført med murte steiner/blokker.

### Vurdering av avvik:

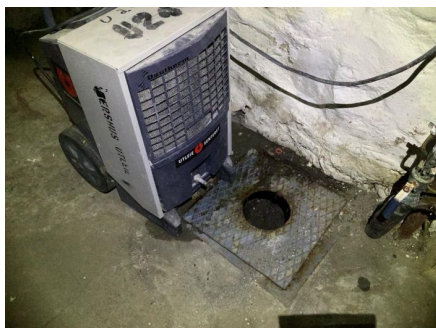
- Det er avvik:

Løs puss. Grunnmur har sprekke og setningsskader. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekke i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Det anbefales videreføring med bruk av luftavfukter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.



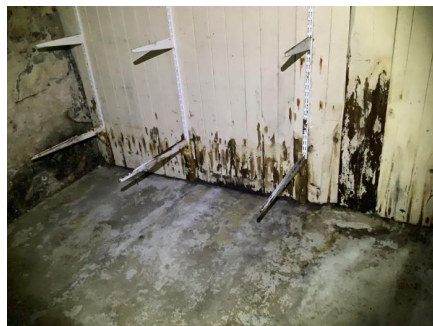
Avfukter er i bruk på befaringsdagen.



Fuktgjennomslag er registrert



Tykkelsen på steinmuren gjør at det kan være usynlige råteskader i bunnsvill over mur.



Treverk og organiske materiale anbefales fjernet, da det kan skape grobunn for sopp og råte.

## 1 TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekke-dannelser.

## TG 2 Terrenghforhold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrenghforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vannledning. Ukjent type på avløpsrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

## TG 2 Oljetank

Oljetank av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger fra Olje- og energidepartementet 28. juni 2018. Fyring med fossilt brennstoff kan benyttes som reserveløsning.

## Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tanken bør kontrolleres/fjernes.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1990

### Kommentar

Opplyst av eier

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker/gråstein. Yttervegg i bindingsverk. Halvvalmet tak i trekonstruksjon. Undertaksplater. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og leddporter.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, tiltak må påregnes. Denne type fundamentering vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Arbeidet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Lav høyde mellom kledning og terreng. Bygningen har skjevheter. Grunnmur har sprekker og forskyvning.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m<sup>2</sup>/206 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, 5 Soverom, Gang, Bad, Toalettrom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 450 000

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

**4 400 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 400 000**

### 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.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Johan Castbergs gate 47 ,2815 GJØVIK 164 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	21-11-2023	4 450 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>26 220</b>
2 Leif Castbergs veg 5 ,2821 GJØVIK 141 m <sup>2</sup> 1917 3 sov	11-08-2024	3 750 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>25 177</b>
3 Marcus Thranes gate 18 ,2821 GJØVIK 151 m <sup>2</sup> 1898 3 sov	29-08-2021	3 700 000	<b>3 275 000</b>		3 275 000	<b>21 689</b>
4 Lundsgate 14A ,2815 GJØVIK 151 m <sup>2</sup> 1947 3 sov	23-10-2023	3 500 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>21 523</b>

### 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.	Kr.	7 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	40 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>72 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 560 000**

## 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.	1 900 000
-------------------	-----	-----------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 1 900 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
--	------------	------------------

# 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

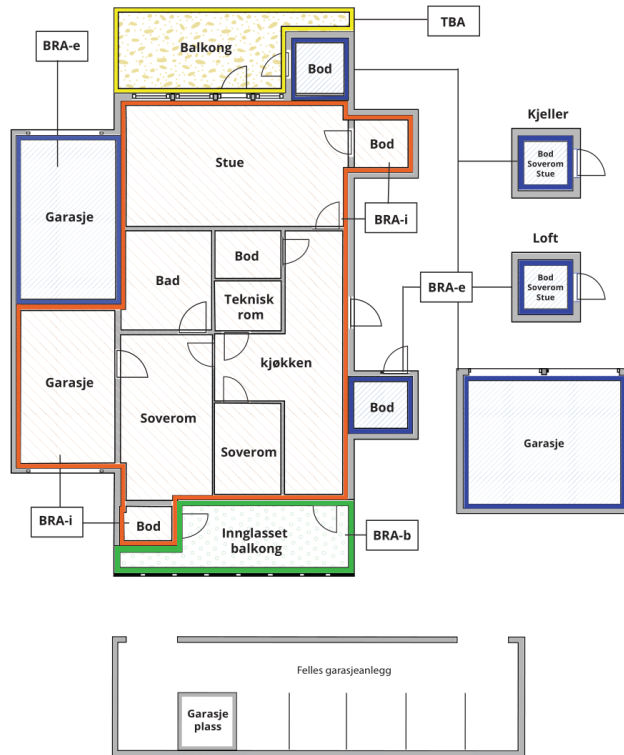
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	119			119	19
2.Etasje	87			87	
Kjeller		25		25	
<b>SUM</b>	<b>206</b>	<b>25</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Hall , Kjøkken , Stue , Spisestue , Soverom		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Toalettrom		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

### Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 255 cm. og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 268 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 181 og 193 cm.

Deler av kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. (Utvending adkomst til kjeller. Fyrrrom, boder/ lagerrom. Registrert som Bra-e)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Soverom i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Ett rom har for smalt vindu. Alle vinduer har for høy avstand gulv/karm.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

## 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	206	25
Garasje	0	34

#### Kommentar

Enebolig I areal S-ROM inngår kjelleren.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	80		0	1736.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hans Mustads gate 27

#### Hjemmelshaver

Furulund Sindre Tobias

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet med kort gangavstand til bysentrum med alle sentrumstilbud. Kort gangavstand til barne og ungdomskoler samt Gjøvik Stadion og Fastland friluftsområde med stort utendørs badeanlegg, tennis baner og haller samt alpinanlegg og ridesenter. Også kort gangavstand til Campus Kallerud med høyskoler og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

Vedtatt reguleringsplan: Hovdetoppen.

Arealformål: Bebyggelse - frittliggende.

Utnyttelsesgrad 30

Feltnavn: BF10

### Om tomten

Eiet tomt på 1736,7 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at boligen er/kan være SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 820 000	2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	16.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent		Ga opplysninger og fremviste eiendommen. Takstmann var alene på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger av boligen. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger av garasje.	22.08.1990	Tegninger av garasje.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.10.2024	Det foreligger ikke ferdigattest i arkivet til Gjøvik kommune.	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse garasje	22.08.1990	Teknisk etat Gjøvik kommune.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	21.10.2024	Enova.	Gjennomgått		Ja



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Q11832>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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