

Tilstandsrapport



Enebolig



Tandbergvegen 5, 1929 AULI



NES kommune



gnr. 201, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 20272-1217

Referansenummer: KP4291

Autorisert foretak: GK Takst & Eiendom AS

Vår ref: Gunnar
Kluftødegård



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

Norsk takst

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



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

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

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

GK Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Gunnar Kløftødegård
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@gktakst.no
900 14 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig fra 1967 med noe senere tilbygg og noe vedlikehold over tid.

Boligen har alt på ett plan og kryprom under boligen.

Det er synlig alders slitasje og enklere konstruksjoner som normalt må påregnes rehabilitering og oppussing pga. alder og de begrensninger sett mot dagens krav og forventninger har.

Tilbygg med garasje, bod, teknisk rom og soverom er tilkommet senere men ukjent alder. Tak på hovedhus er antatt slutten av 80 tallet samt vinduer ca. 1986 i all hovedsak med noen unntak.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er synlig takflater fra bakkenivå med stålplater på hovedtak/bolig og papp tekking på lett skrånende tak under 10 grader på tilbygg med garasje, teknisk, bod og soverom. Alder på taktekking er ikke eksakt men plater er fra slutten av 80 tall, papp noe uvist.

På loft er det synlig noe fuktmerker ved gjennomføring luftehett, eldre fuktmerker. I bad er det synlig fuktmerker i himling ved dusj etter lekkasje ved luftehett fra bad.

Alder på tekking er av slik alder at det må påregnes at dette må skiftes ut eller rehabiliteres innen kort tid med tanke på både alder og synlig slitasje papp og synlig sprukne/morkne lekter nederst på platetak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og beslag i plastbelagt stål på det meste av taket. Noen mangler på bal tilbygg med garasje etc. Toppbordbeslag på vindskier. Mangler overgangsblekk mellom bolig og tilbygg med garasje. Utkast fra nedløp rett på bakke.

Takrenne og takfotbeslag på garasje del overlapper ikke. Synlig stor slitasje vindski og forkantbord i dette området. Liggende og stående utvendig kledninger på fasader uten lufting mot klimaskall/vindsperre. Tykkelse på veggkonstruksjon er 100 millimeter. Kun 10 cm isolasjon Det er konstatert råte i enkelte bord samt sprekkdannelser og værslitasje. Det antas at enkelte bord kan være skiftet etter byggeår, men ikke hele fasader. Takkonstruksjoner fra byggeår. Bygget er element bygg med strekk konstruksjon i taksperrer og bordkledning lagt på undergurt på loft. Bordtak som undertak. Synlig fuktmerker ved luftehett.

I himlinger 1. etasje så er det synlig at det er noe skjevheter i himlingsplater, usikkert om dette er løstnet himlingsplater i sin helhet eller noe skjevheter på takkonstruksjon. Det er funnet enkelte dato i glass fra 1986, det er også flere eldre vinduer enn dette i bla tilbygg samt store vinduer i stue.

Vindu garasje er kledd igjen og har ikke glass lenger i karm. Det er utvendig avflassing av karmen og noe sprekkdannelser i treverk flere vinduer. Noe stedvis utette pakninger i vinduer. Utvendig så er panel tett mot vannbrett.

Pga. alder så må det påregnes skifte av vinduer i boligen.

Eldre dører i fasader som har normal funksjon med er utette i karmen og har tydelig slitasje overflater. Terrasse i tre med delvis overbygg. Rekkverk er på kun 90 cm over 50 cm ned til bakkenivå. Normal slitasje med noen skjevheter på rekkverk. Trapp fra biingang er skjev og forfalt. Trapp til terrasse mangler håndløper på en side. Noe værslitt overflater og treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Noe variert standard i boligen med enkelte rom oppusset over tid. Noe slitasje overflater men normalt med tanke på alder. Noe mindre skader i overflater. Boligen fremstår som noe umoderne og trenger oppussing og rehabilitering. I himlinger er det synlig ujevnheter i himlingsplater, noe heng på enkelte. Synlig også skjevheter i gulver.

Det er konstatert fuktmerker i himling bad etter tidligere lekkasje. Ukjent omfang av skade men taktekking må påregnes å utbedres/skiftes ut. Skader i overflater må utbedres. Boligen er en element bolig fra byggeår med synlig skjevheter i gulv bla stue. Bygget har ikke kjeller og har god lufting under selve boligen. Ovn i stue som står på støpt såle. Det er både laminat dører og hvite profilerte dører i boligen. Normal slitasje men noe utidsmessig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Badet er ifølge rekvirent oppusset for ca. 10 år siden og det er da lagt fliser gulv og baderomsplater vegg. Dette må vurderes som noe ufagmessig løsning siden gulvet ikke har fall iht. krav bla. Det er målt 4 mm fall på gulv fra dør til sluk og det er oppkant med terskel men ingen synlig membran eller dokumentert løsning. Det er dusjkabinett i rommet med avløp ned i sluk.

Det er konstatert at det er "bom" i flere fliser ved servant/innredning. Skader på innredning på siden mot toalett. Toalett skulle skiftes etter befarig.

Løsning med fliser gulv og da baderomsplater helt ned er ikke en dokumentert våtromsløsning. Det at det dusjes i kabinett vil normalt forhindre skader, men ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner så vil løsningen sannsynligvis ikke være god nok.

Badet må slik undertegnede ser det, påregnes rehabilitering. TG 3 kommer av manglende dokumentasjon og mangler i forhold til krav på utførelses tidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke gjort hulltagning da det er opplyst dusjet i kabinett i hele rommets levetid etter oppussing.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noe eldre og utidsmessig kjøkken innredning med noe slitasje overflater og innredninger.
Ventilator med utkast på vegg.

Opplegg oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre opplegg med noe fornyelse ved oppussing.
Vegg ventiler i flere rom samt vindusventiler.
Naturlig ventilasjon på eldre boliger.
Ved eventuelle endringer på konstruksjoner etc. så kan det være behov for forbedret ventilasjon i boligen.
Varmepumpe i stue. Ukjent alder.
Normalt vedlikehold og ettersyn må påregnes.
Noe skjult men mest åpent anlegg i boligen. Noe er fornyet med bla automatsikringer i el. skap.
Ikke opplyst om el-tilsyn de senere år.
Brannvarlser og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Synlig fjell i dagen på tomten.
Ikke synlig drenering på boligen, antatt naturlig avrenning i grunn.
Det er ikke kjeller på boligen og derfor usikkert om det ligger drenerør og vannavrenningsgrøfter.
Boligen er ett element bygg som er satt på betong søyler og da betongdragere over terreng. Det er kryprom under boligen men ingen lukket konstruksjon.
Kryprom er sett fra åpninger, men ikke sett hele konstruksjon.

Tilbygg er bygget på som garasje og boder og da usikker konstruksjon på bla soverom bakerst i tilbygg.
Antatt støpt gulv i hele tilbygg men da ikke kjent type eller måte dette er bygget på.
Boligen står på skrånende tomt med noe skrånende terreng under boligen og nedover på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

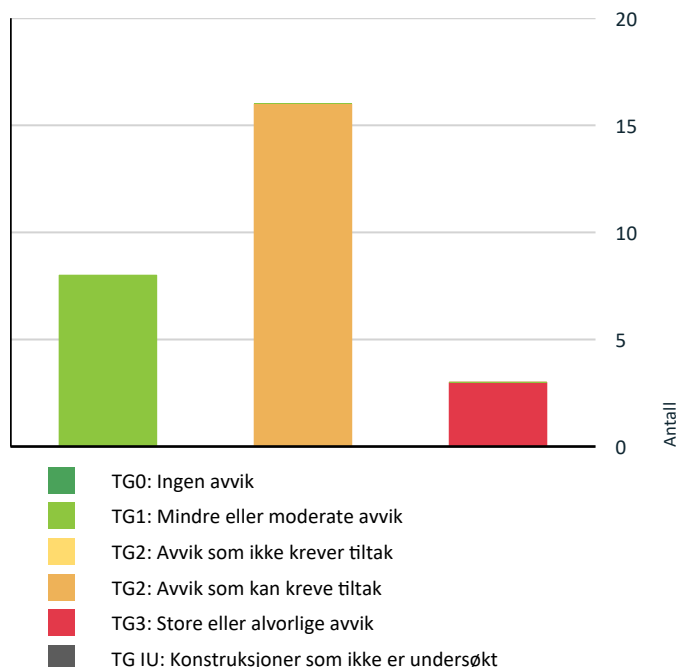
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke fremlagt

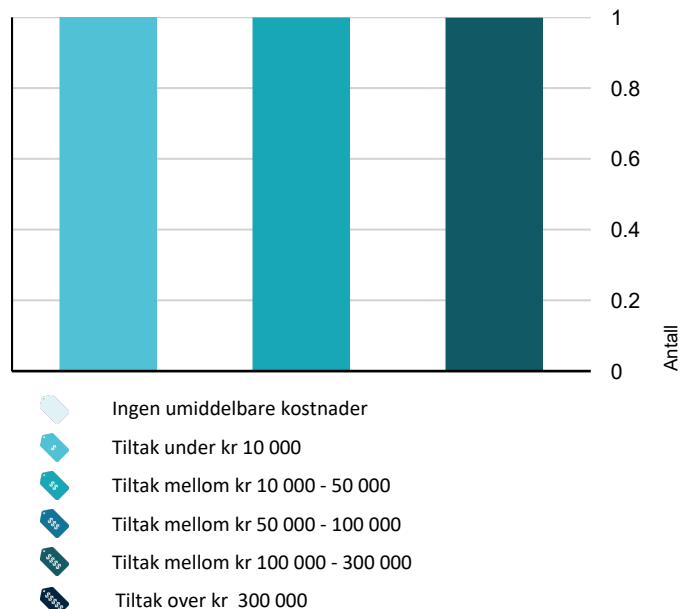
Sammendrag av boligens tilstand

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

Marit Kristoffersen, datter i boet har rekvirert tilstandsrapport på vegne av boet.
Hun var tilstede på befaring.

Boligen er under rydding og klargjøring for salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Oppgitt byggeår er 1967

Standard

Boligen er bygget o 1967 med enkelte endringer som tilbygg med garasje, skiftet vinduer ca. 1986 samt skiftet takteking rundt samme tid. Eldre og noe utidsmessig standard på boligen med oppusset bad ca 10 år siden og noen overflater og innredninger over tid.

Vedlikehold

Normalt og noe begrenset.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er synlig takflater fra bakkenivå med stålplater på hovedtak/bolig og papp tekking på lett skrånende tak under 10 grader på tilbygg med garasje, teknisk, bod og soverom. Alder på takteking er ikke eksakt men plater er fra slutten av 80 tall, papp noe uvist.

På loft er det synlig noe fuktmerker ved gjennomføring luftehatt, eldre fuktmerker. I bad er det synlig fuktmerker i himling ved dusj etter lekkasje ved luftehatt fra bad.

Alder på tekking er av slik alder at det må påregnes at dette må skiftes ut eller rehabiliteres innen kort tid med tanke på både alder og synlig slitasje papp og synlig sprukne/morkne lekter nederst på platetakk.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

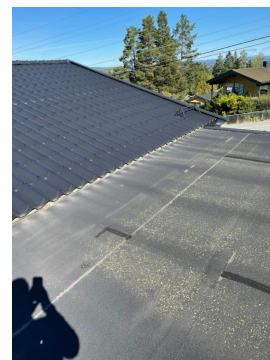
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

For liten takvinkel på papp tak, anbefalt takvinkel er over 10 grader. Synlig fuktmerker i himling bad samt på loft rundt luftehatt.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål på det meste av taket. Noen mangler på bal tilbygg med garasje etc. Toppbordbeslag på vindskier. Mangler overgangsblekk mellom bolig og tilbygg med garasje. Utkast fra nedløp rett på bakke.

Takrenne og takfotbeslag på garasje del overlapper ikke. Synlig stor slitasje vindski og forkantbord i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende og stående utvendig kledninger på fasader uten lufting mot klimaskall/vindsperre.

Tykkelse på veggkonstruksjon er 100 millimeter. Kun 10 cm isolasjon. Det er konstatert råte i enkelte bord samt sprekkdannelser og værslitasje.

Det antas at enkelte bord kan være skiftet etter byggeår, men ikke hele fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner fra byggeår. Bygget er element bygg med strekk konstruksjon i taksperrer og bordkledning lagt på undergurt på loft. Bordtak som undertak.

Synlig fuktmerker ved luftehett.

I himlinger 1. etasje så er det synlig at det er noe skjevheter i himlingsplater, usikkert om dette er løsnet himlingsplater i sin helhet eller noe skjevheter på takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen alder og bla isolasjonskvalitet tilsier tiltak i forbindelse med bedring av konstruksjoner.

Tiltak på slike boliger må gjøres i samarbeid med fagpersoner.



Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Det er funnet enkelte dato i glass fra 1986, det er også flere eldre vinduer enn dette i bla tilbygg samt store vinduer i stue.
Vindu garasje er kledd igjen og har ikke glass lenger i karm.
Det er utvendig avflassing av karmen og noe sprekkdannelse i treverk flere vinduer.
Noe stedvis utette pakninger i vinduer.
Utvendig så er panel tett mot vannbrett.

Pga. alder så må det påregnes skifte av vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

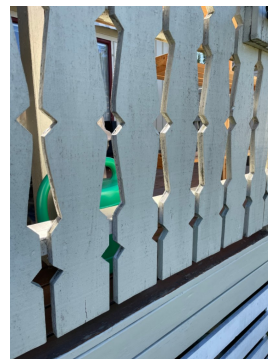
Terrasse i tre med delvis overbygg.
Rekkverk er på kun 90 cm over 50 cm ned til bakkenivå.
Normal slitasje med noen skjevheter på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Dører

Eldre dører i fasader som har normal funksjon med er utette i karmen og har tydelig slitasje overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra biingang er skjev og forfalt. Trapp til terrasse mangler håndløper på en side.
Noe værslitt overflater og treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Noe variert standard i boligen med enkelte rom oppusset over tid. Noe slitasje overflater men normalt med tanke på alder.

Noe mindre skader i overflater.

Boligen fremstår som noe umoderne og trenger oppussing og rehabilitering.

I himlinger er det synlig ujevnheter i himlingsplater, noe heng på enkelte.

Synlig også skjevheter i gulver.

Det er konstatert fuktmerker i himling bad etter tidligere lekkasje. Ukjent omfang av skade men takteking må påregnes å utbedres/skiftes ut. Skader i overflater må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av eventuelle skader på påregnes utbedres.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er en element bolig fra byggeår med synlig skjevheter i gulv bla stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Bygget har ikke kjeller og har god lufting under selve boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Ovn i stue som står på støpt såle.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Det er både laminat dører og hvite profilerte dører i boligen. Normal slitasje men noe utidsmessig.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er ifølge rekvisitt oppusset for ca. 10 år siden og det er da lagt fliser gulv og baderomsplater vegg. Dette må vurderes som noe ufagmessig løsning siden gulvet ikke har fall iht. krav bla. Det er målt 4 mm fall på gulv fra dør til sluk og det er oppkant med terskel men ingen synlig membran eller dokumentert løsning. Det er dusjkabinett i rommet med avløp ned i sluk.

Det er konstatert at det er "bom" i flere fliser ved servant/innredning. Skader på innredning på siden mot toalett. Toalett skulle skiftes etter befarings.

Løsning med fliser gulv og da baderomsplater helt ned er ikke en dokumentert våtromsløsning. Det at det dusjes i kabinett vil normalt forhindre skader, men ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner så vil løsningen sannsynligvis ikke være god nok.

Badet må slik undertegnede ser det, påregnes rehabilitering. TG 3 kommer av manglende dokumentasjon og mangler i forhold til krav på utførelses tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke gjort hulltagning da det er opplyst dusjet i kabinett i hele rommets levetid etter oppussing.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt rehabilitering pga. manglende dokumentasjon og mangler sett mot krav fra år for oppussing.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Noe eldre og utidsmessig kjøkken innredning med noe slitasje overflater og innredninger.

Ventilator med utkast på vegg.

Opplegg oppvaskmaskin.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre opplegg med noe fornyelse ved oppussing.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Vegg ventiler i flere rom samt vindusventiler.
Naturlig ventilasjon på eldre boliger.
Ved eventuelle endringer på konstruksjoner etc. så kan det være behov for forbedret ventilasjon i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder står.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue. Ukjent alder.
Normalt vedlikehold og ettersyn må påregnes.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Noe skjult men mest åpent anlegg i boligen. Noe er fornyet med bla automatsikringer i el. skap.

Ikke opplyst om el-tilsyn de senere år.

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.
0 Ukjent, noe over tid.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

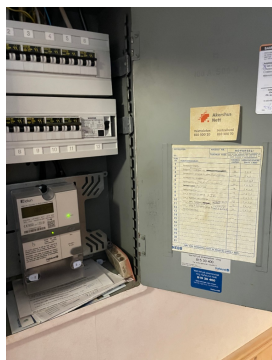
Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El. anlegget er av slik alder og type at det anbefales el-kontroll.

Generell kommentar

El faget ligger ikke under undertegneds fagområde og på generelt basis så vil eldre anlegg derfor anbefales el- kontroll.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannvarlser og brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det anbefales at brannslukker skiftes ut eller kontrolleres når denne er 10 år eller mer.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Synlig fjell i dagen på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ikke synlig drenering på boligen, antatt naturlig avrenning i grunn. Det er ikke kjeller på boligen og derfor usikkert om det ligger dreneringsrør og vannavrenningsgrøfter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er ett elemt bygg som er satt på betong søyler og da betongdragere over terreng. Det er kryprom under boligen men ingen lukket konstruksjon.

Kryprom er sett fra åpninger, men ikke sett hele konstruksjon.

Tilbygg er bygget på som garasje og boder og da usikker konstruksjon på bla soverom bakerst i tilbygg.

Antatt støpt gulv i hele tilbygg men da ikke kjent type eller måte dette er bygget på.



Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghforhold

Boligen står på skrånende tomt med noe skrånende terreng under boligen og nedover på tomten.

Vurdering av avvik:

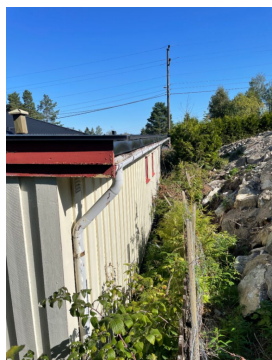
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er terreng fall fra nabo mot denne eiendommen, ukjent om dette har forårsaket noen form for belastning eller ikke da det ikke er synlige skader etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	135			135	35
SUM	135				35
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Vindfang, Stue, Bad, Teknisk rom, Bod, Garasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		

Kommentar

Boligen er innvendig oppmålt på befaring.
Alle innvendige arealer er oppgitt som BRA-i.
Garasje har tilkomst fra bolig og derfor tatt med i dette arealet.
TBA er terrasse med takoverbygg og tak over utedel ved terrasse.

Bod i hage er målt til 7 m2, frittstående enkel bod som kan flyttes og derfor ikke medtatt i areal oppgave.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er noe begrensninger med å kunne måle boligen nøyaktig siden det er delt inn i flere rom og deler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Dette er ett bo så det kan være begrenset opplysninger om boligen og dens vedlikehold.

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	115	20

Kommentar

Enebolig
Alle arealer i boligen er medtatt som BRA totalt.
Garasje og bod er oppgitt som sekundærareal.
Det er noe lavere takhøyde i tilbygg med bla soverom, bod og teknisk rom. Under 2,4 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Gunnar Kluftødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	114		0	1426.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tandbergvegen 5

Hjemmelshaver

Bakke Ivar Evald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Auli i Nes Kommune.

Det er kort vei til skole, butikker, barnehager samt offentlig kommunikasjon med tog og buss.

Det er kort vei til fri- og rekreasjonsarealer i området.

Idrettshall på feltet.

Det er ca. 15 km til Årnes som er kommunesenter.

Det er ca. 45 km til Oslo og ca. 35 km til Gardermoen.

Eiendommen har gode solforhold og god utsikt og ligger i barnevennlig boligområde.

Adkomstvei

Avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann fra Årnes vannverk AL.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er tildels opparbeidet med noe naturtomt.

Noe inngjerdet.

Parkering på egen gårdsplass samt i enkelt garasje.

Egen utebod på tomten.

Flaggstang.

Uteplass med delvis overbygget terrasse.

Overbygget/inntrukket inngangsparti.

Tomten er noe skrånende og kuppert.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KP4291>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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