

# Tilstandsrapport



Enebolig



Fabrikkvegen 26, 2849 KAPP



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 101, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 564 m<sup>2</sup> BRA-i: 335 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 22275-1002

Referansenummer: MO3464

Autorisert foretak: Factum Næringstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

Vår ref:



ENERGIMERKE

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.



## Rapportansvarlig

Amund Forset  
Uavhengig Takstingeniør  
amund@factum.as  
901 10 938



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 247 m<sup>2</sup> over 2 etasje og kjeller.  
Garasje/Uthus med 2 biloppstillingsplasser.

## STANDARD:

Byggeår er ukjent, men det ble gjort stor ombygging i 1915.  
Derfor er dette tatt som utgangspunkt til byggeår i rapporten.  
Det er gjort en del vedlikehold/modernisering siste 30 årene.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. Avtrekksvifter på våtrommene og kjøkken.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

## Aneks/dobbel garasje - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur/plate på mark.  
Yttervegger i laftetømmer fra bygge år.

Trevinduer med 2-lags energiglass.  
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.  
Leddet garasjeport.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skrå himlinger.  
Taket er tekket med torv.  
Takrenner, vindskier og toppbord i treverk.  
Pipehatt i metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat. Fliser.  
Vegg: Laft og treplater.  
Himling: Panel og formpresset panel.  
I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.  
Stålpipeline. Ildsted er montert.  
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Innvendige dører i lakkert treverk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Gulv: Fliser.  
Vegg: Baderomsplater.  
Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er varme i gulv. Ventil med mekanisk avtrekk på vegg.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert oppvaskemaskin og kjøleskuff. Noen skapdører med glass.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.  
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i garasje.  
Synlige avløpsrør i: Plast.  
Det er etablert servant på arbeidsrommet.  
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i garasje.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringsskapet er plassert i garasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat.

## Enebolig - Byggeår: 1915

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i sparesteinsbetong.  
Opprinnelig yttervegger i tømmer/laft, men bygget på med yttervegg i bindingsverk som var normal byggeskikk ved ombyggingstidspunktet. Ser skille tydelig utvendig.

Trevinduer med enkle glass og innvendig varevindu fra 1915.  
Takvindu med 2-lags energiglass.  
Ytterdør i treverk med 1-lags glass. 2 lag med dører. disse er fra bygge året.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk.  
Opplyst med undertak av asfalt belagt/duk.  
Taket er tekket med betongtakstein.  
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag i metal.

Veranda med utgang fra hovedsoverom. Overbygget med tak og inn glasset.  
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Himling: Trepanel.  
Vegg: Heltre.  
Gulv: Heltre. Laminat. Fliser.

I kjeller/underetasje er det delvis tynn støp på grunn og noe jordgulv.  
Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner med påstøp noen steder.  
Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Totalt 3 piper som alle er lovlig i bruk ifølge eier.  
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.  
Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Heltre dører med spiler malt. Originale dører som er restaurert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etasje nord.

Gulv: Belegg.

Vegg: Baderomsplater i dusjsone. Malte plater.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vegghengt toalett. Ventil med mekanisk avtrekk i himling. Det er varme i gulv.

Bad 1 etasje.

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Vaskerom.

Gulv: Belegg.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask.

Bad 2 etasje.

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning er plassbygget benk med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Innebygget badekar. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken.

HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskum/utslagsvask hvor deler av plate er beslått. Belysning over benkeplate. Det er plass til integrert kjøleskap, oppvaskmaskin. Noen overskap med glass.

Det er øyløsning på kjøkkenet med benkeplate i stein/kompositt. Det er plass til integrert koketopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken nord.

Gjenbrukt Norema kjøkken fra 1993.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Noen overskap med glass.

Det er øyløsning på kjøkkenet. Det er plass til integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig

hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av avtrekk vifter.

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter. Bereider er plassert i kjeller.

Innlagt fiber.

Lagt internett kabel over til aneks/garasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er skrånet, men har flatere områder. Deler av tomten er under flomfaresone fra Mjøsa.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Dette er en gammel bygging og det har ikke blitt lagt fram tegninger.

### Bod grinbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen. Det er ikke godkjent ferdigattest på bygget.

### Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

### Aneks/dobbel garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

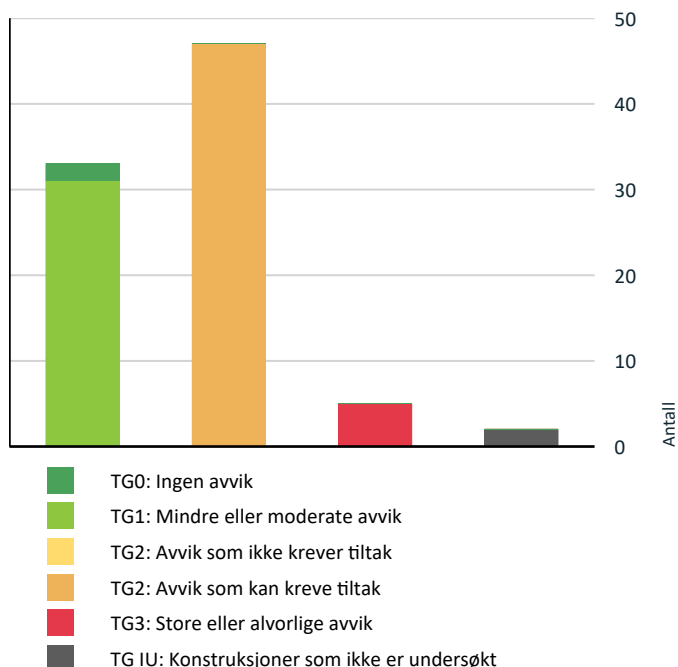
### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

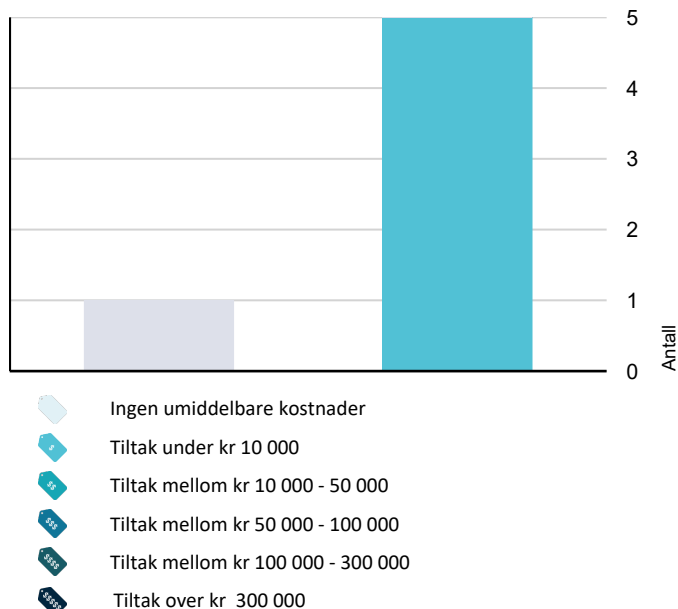
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Det bemerkes at det er en del usikkerhet rundt årstall da eiendommen er veldig gammel.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Inngangs parti/ terrasser [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje1 > Kjøkken nord > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Aneks/dobbel garasje

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

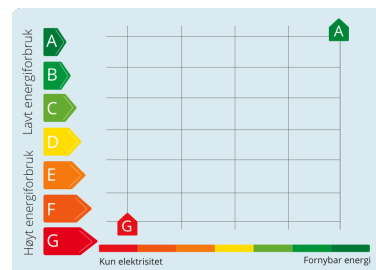
### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1915

### Kommentar

Opprinnelig byggeår er usikkert, men det ble gjort en stor ombygging i 1915-1918. Det er derfor brukt 1915 som byggeår videre i rapporten. Ca. årstall, antatt av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Gammel bygning som har mye originalt fra byggeåret. Se beskrivelse under konstruksjoner og under tilbygg/ modernisering.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det har vært viktig for eier at boligen fremstår så originalt som mulig ut fra byggeåret, for å ta vare på byggestil og det estetiske. Eier sitter på historikk av eiendommen, som har vært i familie eie over mange år. Eier har mye bilder av det som er utført på eiendommen i senere tid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

|      |                                                                                                                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | Alt av vannrør ble byttet i kjeller. Uført av firma.                                                                                                                                      |
| 2019 | Varmer i gulv og nytt pergo laminatgulv ble lagt på hovedkjøkken. Egeninnsats.                                                                                                            |
| 2013 | Bygget nytt bad i 2 etasje. Egeninnsats.                                                                                                                                                  |
| 2013 | Tak ble byttet. Ny Betongstein, beslag og nedløpsrør. Undertak sett over men ikke byttet. Undertak type papp i følge eier. Egeninnsats.                                                   |
| 2013 | Koblet på kommunalt vann og ny kloakk på kobling. Uført av firma.                                                                                                                         |
| 2011 | Inngangsparti ble rettet opp og det ble byttet dårlig trevirke. Egeninnsats.                                                                                                              |
| 2010 | I entrè sør ble det lagt nytt bjelkelag med isolasjon og varme i gulv. Egeninnsats.                                                                                                       |
| 2010 | Nytt bad i norddel utført med egeninnsats. Gulvbelegg levert av firma.                                                                                                                    |
| 2009 | Ark utbygg med glassverandaen ble revet til reisverket og råteskader ble utbedret. Sagflis ble byttet med 125mm isolasjon, vindtett ble montert, lektet ut og lagt ny panel. Egeninnsats. |
| 2009 | 3 stk innebygget hjørneskap på hovedkjøkken ble montert.                                                                                                                                  |
| 2007 | Vaskerom ble bygget. Egeninnsats. Gulvbelegg utført av firma.                                                                                                                             |
| 2007 | Nytt strøminntak.                                                                                                                                                                         |
| 2006 | Norema kjøkken fra 1993 ble flyttet fra et rom til et annet for å etablere kjøkken nr 2.                                                                                                  |
| 2006 | Nytt kjøkken montert og levert av HTH på hovedkjøkken.                                                                                                                                    |
| 2007 | Sørdel av bolig rundt kjøkken ble revet til reisverket, råteskader ble utbedret. Sagflis ble byttet med 125mm isolasjon, ny vindtett ble montert, lektet ut og lagt ny panel.             |
| 2003 | Utvendig tømmervegger ble skrapet grundig og behandlet med linolje. Siste behandling med linolje ble gjort i 2013.                                                                        |
| 1997 | Bad 1 etasje i sør del bygget av Toten bygg og anlegg.                                                                                                                                    |
| 1994 | Fra og med 1994 til 2023 er det gradvis byttet og gjort utbedring av el anlegg.                                                                                                           |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert, da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose på tekking.

Undertak ble sett over, men ikke skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å fjerne mose er å anbefale da dette foringer levealder på tekkingen.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Provisorisk løsning på å lede takvann vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. for en permanent løsning.



## Veggkonstruksjon

Opprinnelig yttervegger i tømmer/laft, men bygget på med yttervegg i bindingsverk som var normal byggeskikk ved ombyggingstidspunktet. Ser skille tydelig utvendig.

Tømmer/laftvegger er opplyst etterisolert innvendig med 100 mm isolasjon.

Bindingsverkdel har blitt opplyst åpnet, tatt ut flis, byttet med 125mm isolasjon, ny vindtett, lekter og liggende panel. Panel valgt ut i fra gammelt bilde så originalt som mulig.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Ytterveggs konstruksjoner ble avdekket i forbindelse med skifte av kledning og det legges til grunn at evt. skadde deler ble utbedret. Eier har bilder av jobben.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes med en bygning med denne alderen. Det er ingen umiddelbare utbedringstiltak så må gjøres, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på bygningen.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Opplyst med undertak av asfalt belegg/duk.

Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.

Konstruksjonen er plassbygget.

Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonene er inspisert fra luke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe gjennomføring, men måler ikke skadelig fuktnivå.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utviklingen.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



## Vinduer

Trevinduer med enkle glass og innvendig varevinduer fra 1915.

Takvindu med 2-lags energiglass.

På grunn av estetikk har det vært viktig for eier å beholde originale vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset.

## Konsekvens/tiltak

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

Knuste glass må skiftes. Kontroll og justering er nødvendig.

Vinduer må ikke byttes siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer.

Oppgraderinger/utsiftninger bør etter hvert påregnes. Utskiftning av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

# Tilstandsrapport



## Dører

Ytterdør i treverk med 1-lags glass. 2 lag med dører. Disse er fra bygge året.  
På grunn av estetikk har det vært viktig for eier å beholde originale dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Original dør fra 1915 som bærer preg av slitasje over mange år bruk.  
Har forventet brukstid oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør: Vedlikehold/justering må påregnes.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra hovedsoverom. Overbygget med tak og innglasset.  
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

## Inngangs parti/ terrasser

Veranda med utgang fra gang. Overbygget med tak.  
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.  
Fundamentert med blokker direkte på grunn.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Rekkverkshøyden ble målt til 0,77 m.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

## Utvendige trapper

Trapp/veranda utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Tre trapper som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.



## INNENDIG

## Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Himling: Trepanel.

# Tilstandsrapport

Vegg: Heltre.

Gulv: Heltre. Laminat. Fliser.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er det delvis tynn støp på grunn og noe jordgulv.

Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner med påstøp noen steder.

## Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Knirk er observert.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

## 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.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes, men bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

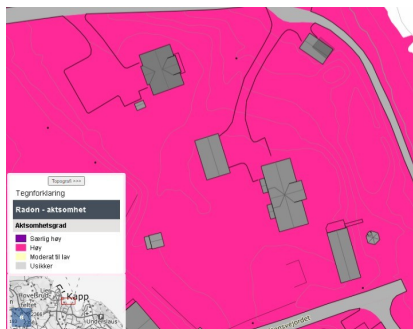
## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).



## Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Totalt 3 piper som alle er lovlig i bruk ifølge eier.

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.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Røykrør til ovn er løst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Kostnadsberegning er kun til utvidet kontroll. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

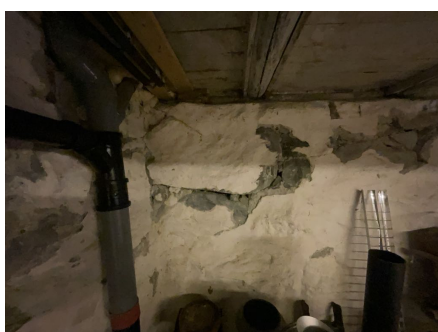
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering av grunnmur.

Anbefaler å etablere bedre lufting av kjeller. Dette vil kunne ha positiv effekt på kjeller rommet.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Høyde rekkverk målt til 0,84m.

Mellomrom i rekkverk er målt til 18cm

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## Innvendige dører

Heltre dører med spiler malt. Originale dører som er restaurert.

### Vurdering av avvik:

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

Dører bærer preg av aldrer og slitasje over mange år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE1 > BAD

#### Generell

Bad bygget av Toten bygg og anlegg

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Årstall: 1996

Kilde: Faktura e.l

### ETASJE1 > BAD

#### Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater.

I himling er: Himlingsplater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

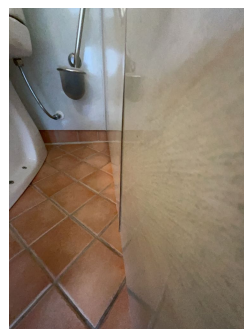
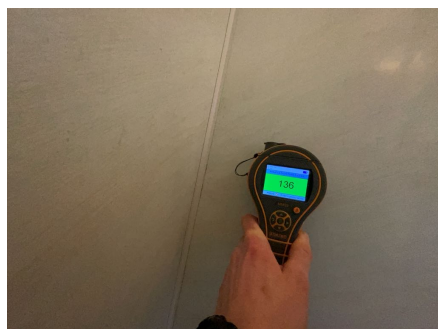
- Det er avvik:

Plate har løsnet og gått i oppløsning i skjøt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.



### ETASJE1 > BAD

#### Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1996

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Dusjvegg stenger for at lekkasje vann kan komme til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



## ETASJE1 > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.



## ETASJE1 > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## ETASJE1 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft under dør, dette anbefales utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft i/under dør, ikke tilstrekkelig så bør utbedres.

Åpning i dør bør økes for å få bedre luftgjennomstrømning.



## ETASJE1 > BAD

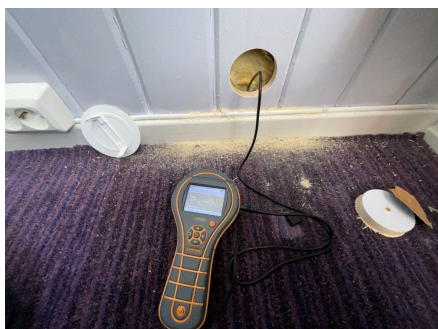
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tatt i fra naborom stue inn mot dusj sone.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Faktura e.l



## ETASJE1 > VASKEROM

### Generell

Gulv: Belegg.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## ETASJE1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Panel.  
I himling er: Panel.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## ETASJE1 > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Da vann føres direkte til avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## ETASJE1 > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Gulvbelegg.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE1 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask

Årstall: 2007

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## ETASJE1 > VASKEROM

### Ventilasjon

Ingen form for ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE1 > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

## ETASJE1 > BAD NORD

### Generell

Gulv: Belegg

Vegg: Baderomsplater i dusjsone. Malte plater.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vegghengt toalett. Ventil med mekanisk avtrekk i himling. Det er varme i gulv.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## ETASJE1 > BAD NORD

### Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater. Malte plater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

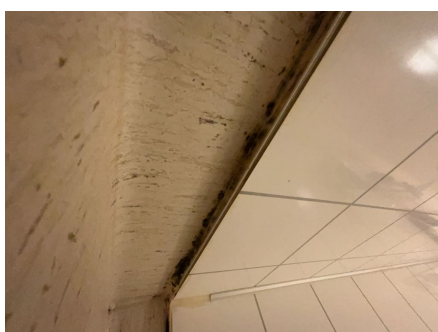
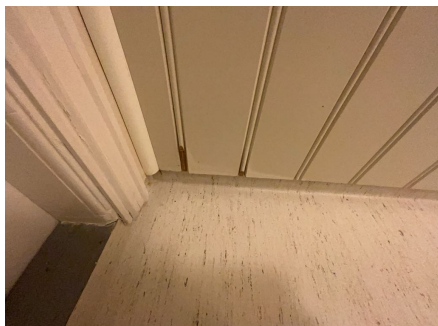
Det er brukt plater på vegg og formpresset panel i himling som ikke er egnet for bruk på våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør vurderes oppgradert/fornyset.

# Tilstandsrapport



## ETASJE1 > BAD NORD

### TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Med gulvvarme.  
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

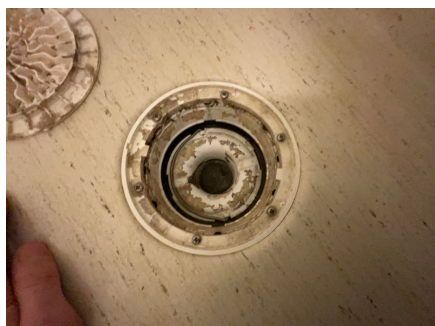
## ETASJE1 > BAD NORD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Gulvbelegg

Årstall: 2007

Kilde: Eier



## ETASJE1 > BAD NORD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### ETASJE1 > BAD NORD

#### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

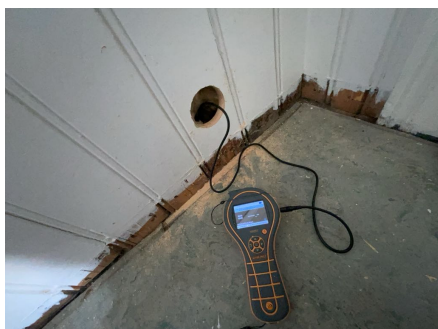
### ETASJE1 > BAD NORD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.  
Tatt fra gang inn mot dusjsone.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning er plassbygget benk med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett.  
Innebygget badekar.

Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### ETASJE 2 > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

I himling er panel. På vegg er fliser.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Takvindu i våtsone.

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

**Konsekvens/tiltak**

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.



## ETASJE 2 > BAD

### Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

Fall er ikke iht. dagens krav. Fall forhold er målt til 5 mm som er tilnærmet flatt og ikke å anbefale.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk.

Rommet er lite/trangt og det var ikke mulig å flytte kabinett for inspeksjon uten å demontere. Inspeksjon av overflater bak og under kabinett er derfor begrenset.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Så lenge det blir brukt dusjkabinett og badekar som før vannet rett til sluk.

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. funker så lenge det er dusjkabinett og badekar som fører vann rett til sluk.

## ETASJE 2 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:

Ikke mulighet for inspeksjon av sluk under dusjkabinett, uten å demontere kabinettet.  
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygget servant benk ,med hyller og servant opp på  
Fordelingskap ikke tilgjengelig grunnet dusjkabinett.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

Årstall: 2013

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

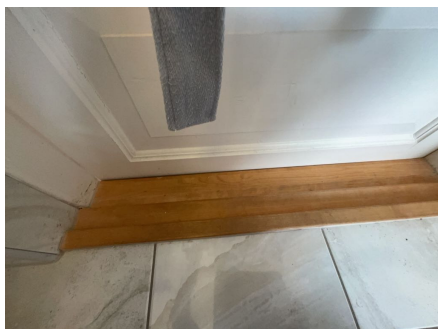
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilluft i/under dør anbefales etablert.



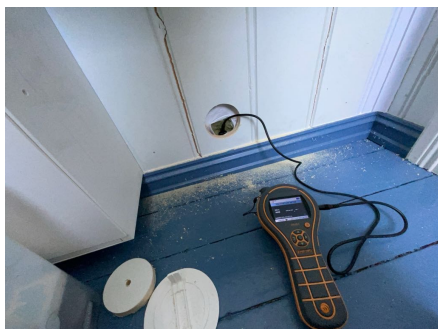
## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.  
Tatt fra garderoberom inn mot dusjsone.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## KJØKKEN

## ETASJE1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask, hvor deler av plate er beslått. Belysning over benkeplate. Det er plass til integrert kjøleskap, oppvaskmaskin. Noen overskap med glass.  
Det er øyløsning på kjøkkenet med benkeplate i stein/kompositt. Det er plass til integrert koketopp og stekeovn.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE1 > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier



## ETASJE1 > KJØKKEN NORD

### **Overflater og innredning**

Gjenbrukt Norema kjøkken fra 1993

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Noen overskap med glass. Det er øyløsning på kjøkkenet. Det er plass til integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## ETASJE1 > KJØKKEN NORD

### **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

**Årstall:** 1993

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftinger og oppgraderinger.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

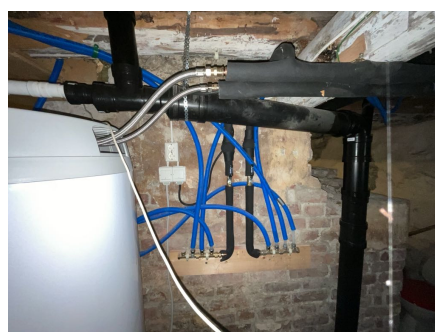
### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

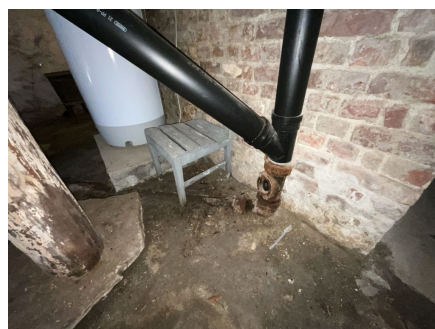
Nytt røropplegg i kjeller 2022, det som er nedgravd av rør i kjeller er av eldre dato.

Eldre jernrør 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 vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men skader kan plutselig oppstå på eldre rør. Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av avtrekks vifter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

## Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som følge av alder på anlegg/tekniske installasjoner er det påregnelig med vedlikehold og utskiftninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Andre installasjoner

Innlagt fiber.

Lagt internett kabel over til aneks/garasje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 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.*

# Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2 etasje og kjøkken nordredel.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser.

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.

**Det har blitt gradvis utbedret fra 1996 - 2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Fremvis av eier på befaringsdagen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Anbefaler at det blir tatt en elkontroll av anlegget når det har vært mye oppgrøring over flere år.**

**Deler av anlegget er fornyet. Men bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger av den del som ikke er oppgradert.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



## Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

## TG 2 Drenering

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

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånet, men har flatere områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapillærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## ANEKS/DOBBEL GARASJE



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Ca. årstall, antatt av rekvirent.  
Opplyst på befaringsdagen.

### Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Eier opplyser at Laftekompaniet utførte bygget. Grunnmur utført med egeninnsats.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med torv.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert, da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, vinds kier og toppbord i treverk.  
Pipehatt i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret mose vekst på toppbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftetømmer fra bygge år.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skrå himlinger.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men vedlikehold må påregnes.



## TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.

Leddets garasjeport.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Fliser. Vegg: Laft og treplater. Himling: Panel og formpresset panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs og manglende overgangslister.

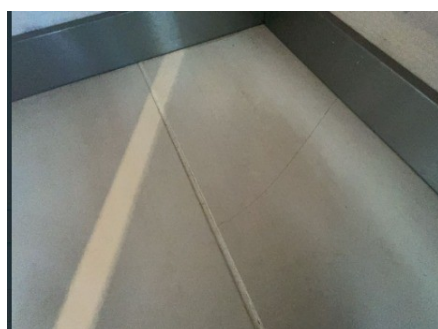
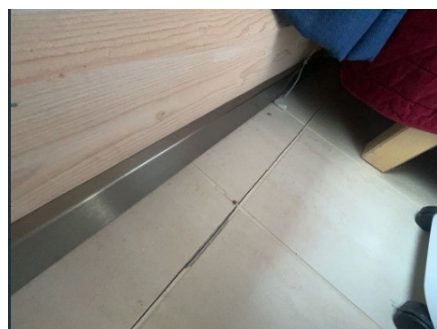
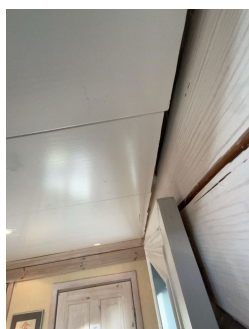
Det er registrert løse fliser langs yttervegg. Løs bom lyd på flere fliser i gang under trapp og på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

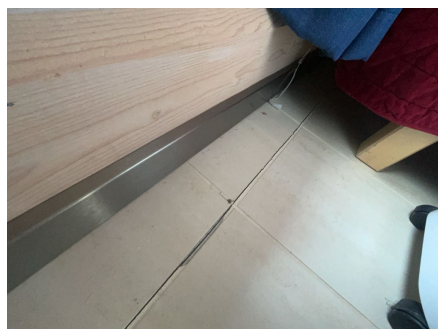
I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

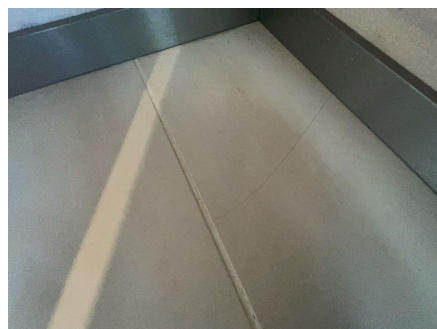
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.



Soverom under vindu



under trapp

## Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

### Vurdering av avvik:

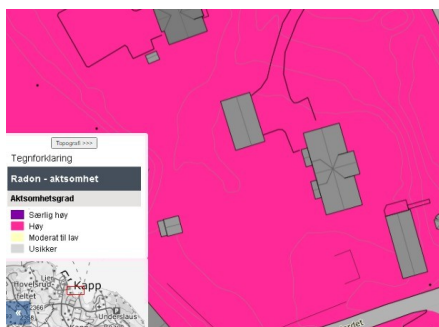
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes. Ildsted er montert.

## TG 2 Innvendige trapper

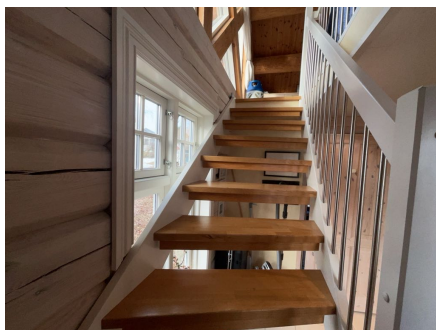
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i lakkert treverk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er varme i gulv. Ventil med mekanisk avtrekk på vegg.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater. I himling er: Formpresset panel.  
Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, med gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket grunnet at det er dusjkabinett og vann ledes direkte til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra tilstand kan skader plutselig oppstå på våtrom.

Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet. Sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

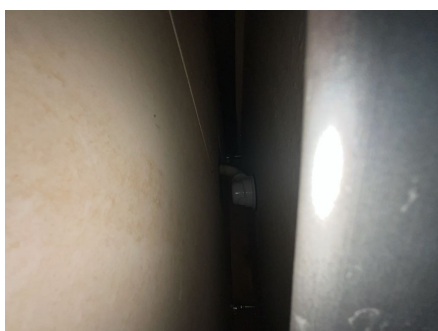
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Trangt rom og dusjkabinett må demonteres for å komme til.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet dusjkabinett er ikke rommet utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

## KJØKKEN

## LOFT > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert oppvaskmaskin og kjøleskuff. Noen skapdører med glass.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekk på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å montere avtrekk på kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Fordelingskap ikke tilgjengelig grunnet dusjkabinett.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i garasje.



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere spalte i baderomsdør for å oppnå en bedre sirkulasjon av luft og bedre luftkvalitet.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert servant på arbeidsrommet.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i garasje.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i garasje.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



## 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.*

- Det er ikke montert Røykvarsler
- Det er ikke Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

# Tilstandsrapport

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

**Ja Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:**

**En røykvarsler i hver etasje.**

**En i sone utenfor soverom.**

**En i sone kjøkken/stue.**

**En i sone utenfor teknisk rom.**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Mangler brannslukkingsutstyr.**

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

**Ja**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd vurdert.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### TE 1 Drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

### TE 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur/plate på mark.

### TE 0 Terengforhold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

### TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

# Bygninger på eiendommen

## Bod grinbygg



### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

Ca. årstall, antatt av eier. Opplyst på befaringsdagen.

#### Standard

Bygningen har enklere standard.

#### Vedlikehold

Bygget er ikke ferdigstilt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Grillhytte



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent. Opplyst på befaringsdagen.

#### Standard

Bygningen har enklere standard.

#### Vedlikehold

Dette er et enkelt bygg og bærer preg av behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er mye mose på taket

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Låve



### Anvendelse

#### Byggeår

1800

#### Kommentar

Alder er veldig usikker, men eier opplyser om en gang på 1800 tallet. Opplyst på befaringsdagen.

#### Standard

Bygningen har enklere standard.

#### Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

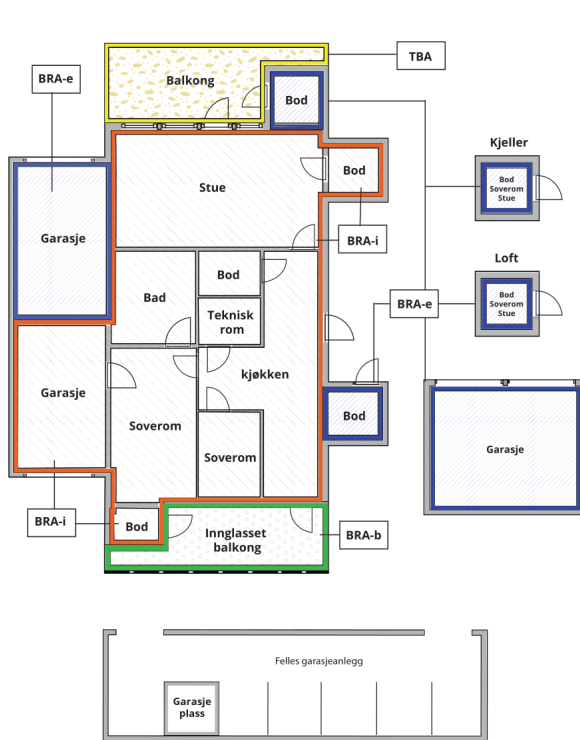
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje1        | 147                           |                             |                            | 147 | 10                              |                             | 147             |
| Etasje 2       | 116                           |                             | 7                          | 123 |                                 | 24                          | 147             |
| Kjeller        |                               | 90                          |                            | 90  |                                 |                             | 90              |
| <b>SUM</b>     | <b>263</b>                    | <b>90</b>                   | <b>7</b>                   |     | <b>10</b>                       | <b>24</b>                   | <b>384</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>360</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e)                  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| Etasje1  | Gang, Gang nord, Bad, Vaskerom, Arbeidsrom, Kjøkken, Bibliotek, Spisestue, Stue, Bad nord, Kjøkken nord, Stue nord soverom      |                                              |                            |
| Etasje 2 | Gang, Hoved Soverom, Alkove sove, Soverom 2, Bad, Kontor, Garderobe, Gang nord, Soverom 3 nord, Alkove sove nord, Bod, Bod nord |                                              | Innglasset balkong         |
| Kjeller  |                                                                                                                                 | Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2 |                            |

### Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen. Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,30 - 2,36m og skråhimling ned til ca 1,03m. Bad i andre etasje målt til ca 2,24m

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,53 - 2,65m. bad i første etasje målt til ca 2,26m

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 2,02 - 2,30m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det er opparbeidet treplanting i hage og steinbelagte uteområder. Det er ikke målt arealet på disse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Dette er en gammel bygging og det har ikke blitt lagt fram tegninger.

### 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

*Kommentar:* Se liste over utbedringer/påkostninger.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod grinbygg

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 20                          |                           | 20  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>20</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>20</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                           |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det er et loftsroms til lagring som ikke er målt opp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen. Det er ikke godkjent ferdigattest på bygget.

### 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

*Kommentar:* Bygget er ikke ferdig, jobbes med og legge skifer på taket. Hele bygget er gjort med egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Grillhytte

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 8                           |                           | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Peisstue                    |                           |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

### 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:**

## Aneks/dobbel garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 31                            | 29                          |                            | 60  |                                 |                             | 60              |
| Loft           | 41                            |                             |                            | 41  |                                 | 20                          | 61              |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>29</b>                   |                            |     |                                 | <b>20</b>                   | <b>121</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>101</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, Soverom, Arbeidsrom, Gang | Garasje                     |                            |
| Loft   | Stue/kjøkken                   |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,34m og skråhimling ned til 1,05m

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,28m.

Målt takhøyde garasje del : Varierende, men målt 2,43m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

### 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:**

## Låve

| 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     |                               | 75                          |                            | 75  |                                 |
| <b>SUM</b> |                               | <b>75</b>                   |                            |     |                                 |

SUM BRA

75

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Bod                            |                               |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------|------------|------------|
| Enebolig             | 247        | 106        |
| Bod grinbygg         | 0          | 20         |
| Grillhytte           | 0          | 8          |
| Aneks/dobbel garasje | 72         | 29         |
| Låve                 | 0          | 75         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 02.4.2024 | Eirik Lunn    | Takstingeniør |
|           | Harald Sundby | Kunde         |
| 09.4.2025 | Amund Forset  | Takstingeniør |
|           | Harald Sundby | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3442 ØSTRE TOTEN | 101  | 11   | 0    | 0    | 8395.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Fabrikkvegen 26

### Hjemmelshaver

Sundby Harald

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig på kapp med strandlinje og gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Kort veg til skoler og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan Stensvejordet.

Eiendommen ligger innenfor flomfare sone.

Det bemerkes at det er friferdsel i strandsone og at det er opparbeidet strandpromenade over eiendommen.

### Om tomten

Skrånet tomt som er noe terrassert. Pent opparbeidet med plen, skifter heller og beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Tomten grenser til Mjøsa. Bemerkes at det er friferdsel i strandsone. Det er opparbeidet promenade langs strand sone.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Tomteareal er hentet fra Statens Kartverk, eier opplyser at dette ikke stemmer, og at tomte er noe mindre etter utbygging av naboeiendom. Redusert areal er opplyst av eier til ca 7500 m<sup>2</sup>. - 217 8178m2

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                                        | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            | Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.                                                                   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring | 02.04.2024 | Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energirapport     | 17.04.2024 |                                                                                                                                                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Situasjonskart    | 17.04.2024 | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.                                                                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              | 02.04.2024 | Ga opplysninger og fremviste eiendommen.                                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens Kartverk  | 17.04.2024 | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.                                                                                                                                      | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.05.2024 |           |
| 2       | 10.06.2025 |           |

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/MO3464>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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