

Tilstandsrapport

📍 Spurvevsten 13, 2380 BRUMUNDDAL

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 683, bnr. 125

Areal (BRA): Enebolig 165 m²



Befaringsdato: 18.08.2023

Rapportdato: 27.08.2023

Oppdragsnr.: 20273-1706

Referansenummer: BO1667

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



Morten
Silkebækken AS

Gyldig rapport
27.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken
Uavhengig Takstingeniør
morten@hamartakst.no
900 79 435

 Morten
Silkebækken AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av flat sementtakstein. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen ble påført takfornyning i 2023.
Takrenner og nedløp av metall.
Beslag av metall.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Utvendige fasader med bordkledning. Ny bordkledning på nordveggen i 2007.
Saltak konstruksjon av prefabrikkerte takstoler.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1983 og 2007. Varevinduer fra byggeåret.
Malte ytterdører med glassfelter som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør i koblet utførelse.
Inngangsparti med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrengplatting med konstruksjoner og spaltegulv av treverk.
Utvendiger trapper med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlister av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat. Innvendige vegger med malte panelplater og malt panel. Innvendige himlinger med malte plater, malt panel, malt maskinpapp og folierte plater. Flere av overflatene er pusset opp i eierperioden.
Plate på mark av støpt betong i sokkeletasjen.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. etasjen.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.
Det er foretatt radonmålinger. 30 Bq/m³ ble målt iht. tidligere salgsdokumentasjon.
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av type Jøtul fra byggeåret i sokkeletasjen med gnistsikring foran ildstedet av metallplate. Vedovn av type Nordpeis fra 2008 i 1. etasjen med gnistsikring foran ildstedet av skiferplate.
Rom under terreng har gulv med laminat, fliser og malt betong, samt vegger med malte panelplater, fliser og malt murpuss. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonene.
Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser.
Synlig svartpapp inne i påforet yttervegger. Denne utførelsen anbefales ikke i dag.
Tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører i utførelse malt slett og malt heltre (byggeåret), samt malt formpresset (ukjent).
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i sokkeletasjen
Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med malte panelplater og himling med malt panel.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvflis ved terskel og toppen av sluket.
Plastsluk. Ingen synlig membran på kontrollerbare steder.
Innredning med fyllingsfronter, heltre benkeplate med nedfelt utslagskum og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og vaskerommet. Målepunktet er felles for badet og vaskerommet.

Bad i 1. etasjen

Byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med malte fliser og malte plater, samt himling med malte plater.
Gulv med beleg. Varmekilde er elektrisk panelovn. Det er målt nivåforskjell på 15 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.
Eldre soil-/støpejernsluk. Synlig beleg i sluket.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys.
Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og toalettrommet.

Bad/toalettrom i sokkeletasjen

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med fliser og malte panelplater, samt himling med malt panel.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mellom toppen av gulvflis ved terskel og toppen av sluket.
Sluket ligger 1 mm høyere enn gulvflisen ved terskel.
Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.
Innredning med fyllingsfronter, heltre benkeplater med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lyspunkter. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er

Beskrivelse av eiendommen

etablert tilluft fra tiliggende rom.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og vaskerommet. Målepunktet er felles for badet og vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasjen av type Ikea med profilerte fronter, laminerte skrog og heltre benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som gasstopp, elektrisk stekeplate, komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Kjøkkeninnredning i sokkeletasjen av type Epoq med fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Underskap og hyller. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalettrommet har vegger med malte panelplater, himling med malte plater og gulv med laminat. Varmekilde er elektrisk panelovn. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, to-greps blandebatteri og speil. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Besiktiget i rørskap. Stoppekransen er plassert på vaskerommet. Installasjonen har en varierende alder.
Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Installasjonen har en varierende alder.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2008.
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x A, xx, xx og jordfeilautomater for XX kurser.
Montert brannslukningsapparater fra 2011 og 2019. Montert røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser. Dreneringen er fra 2007. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.
Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong.
Etablert støttemurer av murte lettklinkerblokker. Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør trolig av sement. Utvendige vannledninger trolig av jern. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	87	87	0
Sokkeletasje	78	71	7
Sum	165	158	7

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

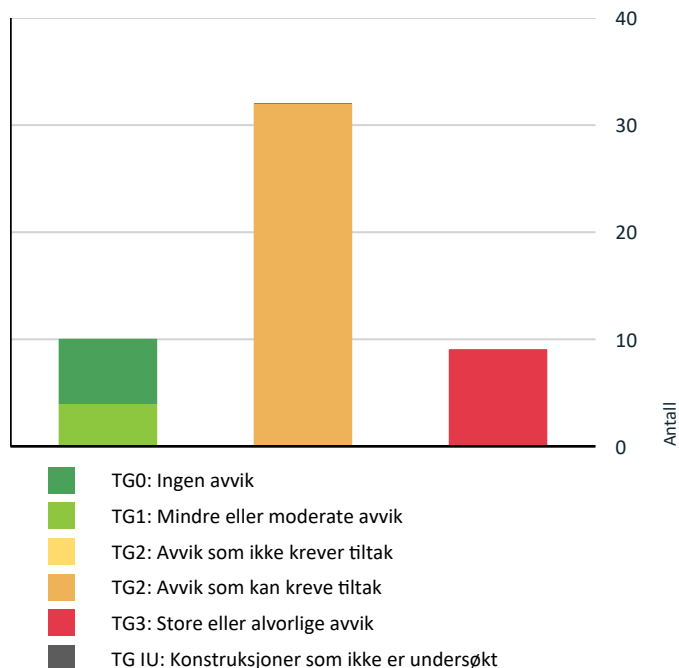
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sokkeletasjen er innredet som egen leilighet. Ombyggingen er ikke omsøkt og godkjent.

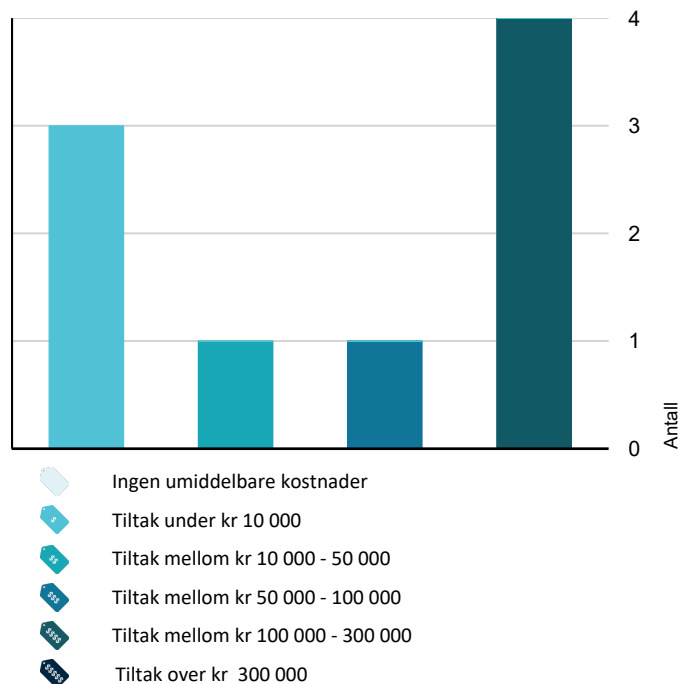
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Presisering: Det er målt høye fuktverdier i påforet yttervegg, se bilde. Ved visuell kontroll, så er det ikke synlige råteskader. Noe misfarging i svartpappen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad i 1. etasjen

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad i 1. etasjen

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/toalettrom i sokkeletasjen

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom i sokkeletasjen

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom i sokkeletasjen

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Undertaket er misfarget.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen, samt at overflatene har varierende grad av slitasje.

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

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Det er påvist andre avvik: Det er påvist større grad av slitasje i trinnene enn øvrige overflater, samt varierende og sporadisk malingsslitasje.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for noen av oppvarmingskildene.

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

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

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

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

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/toalettrom i sokkeletasjen [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/toalettrom i sokkeletasjen [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/toalettrom i sokkeletasjen [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom i sokkeletasjen [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Det er påvist skjevheter i innredningen.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken i 1. etasjen [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken i sokkeletasjen [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken i sokkeletasjen [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Fuktskjolder i overflatene gjelder omkring ventilen i himlingen/på veggen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen har vært utleid

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av flat sementtakstein. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen ble påført takfornyng i 2023.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 0

Takrenner og nedløp av metall.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

Nedløp og beslag - 2

TG 2

Beslag av metall.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning. Ny bordkledning på nordveggen i 2007.



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak konstruksjon av prefabrikkerte takstoler.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

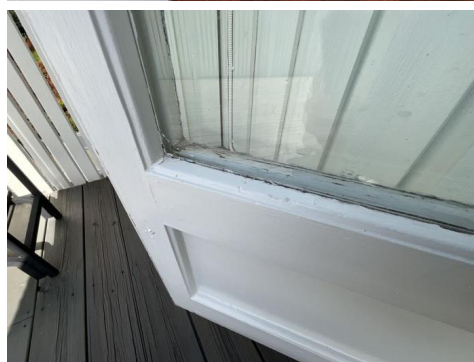
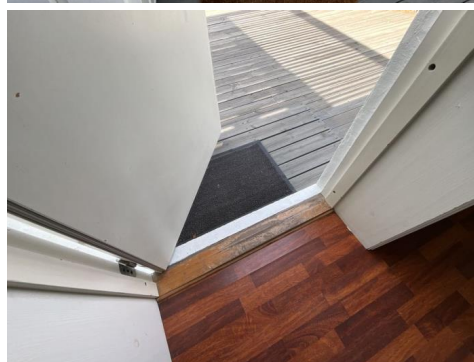
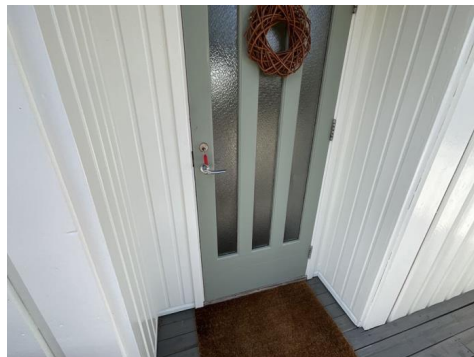
- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1983 og 2007. Varevinduer fra byggeåret.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Dører

! TG 2

Malte ytterdører med glassfelter som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør i koblet utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

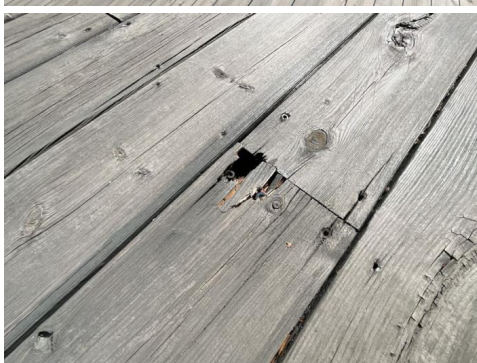
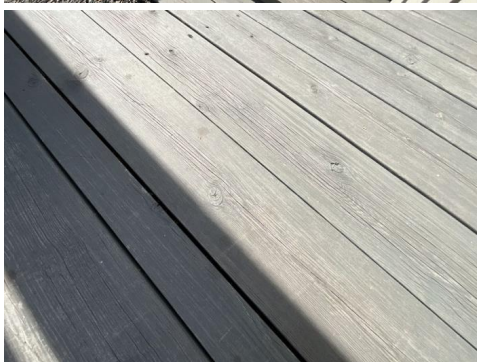
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Inngangsparti med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrengplattning med konstruksjoner og spaltegulv av treverk.

Tilstandsrapport



Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlister av treverk.



Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige gulv med laminat. Innvendige vegger med malte panelplater og malt panel. Innvendige himlinger med malte plater, malt panel, malt maskinpapp og folierte plater. Flere av overflatene er pusset opp i eierperioden.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen, samt at overflatene har varierende grad av slitasje.

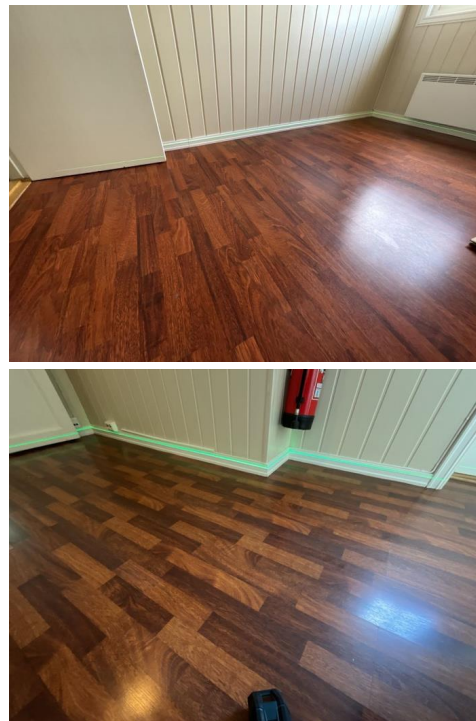
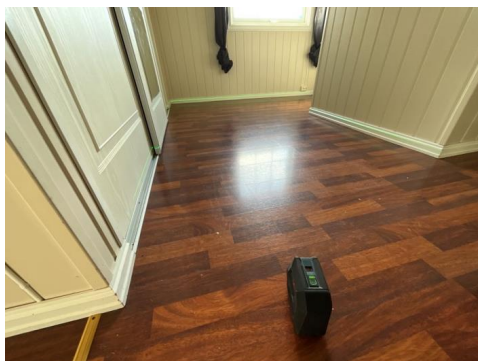
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Plate på mark av støpt betong i sokkeletasjen. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.



Vurdering av avvik:

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

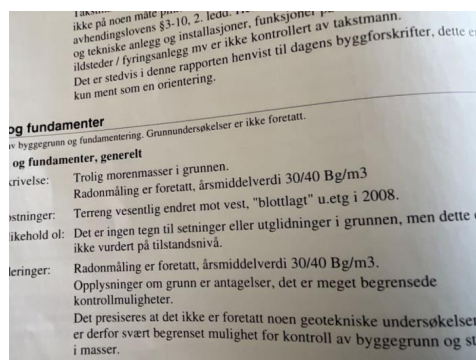
Konsekvens/tiltak

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

Radon

! TG 0

Det er foretatt radonmålinger. 30 Bq/m³ ble målt iht. tidligere salgsdokumentasjon.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

! TG 2

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av type Jøtul fra byggeåret i sokkeletasjen med gnistsikring foran ildstedet av metallplate. Vedovn av type Nordpeis fra 2008 i 1. etasjen med gnistsikring foran ildstedet av skiferplate.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

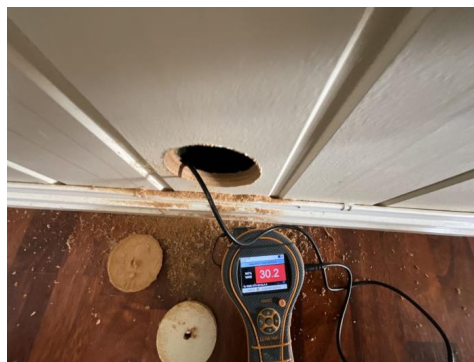
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Rom Under Terreng

! TG 3

Rom under terreng har gulv med laminat, fliser og malt betong, samt vegger med malte panelplater, fliser og malt murpuss. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser. Synlig svartpapp inne i påforet yttervegger. Denne utførelsen anbefales ikke i dag.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Presisering: Det er målt høye fuktverdier i påforet yttervegg, se bilde. Ved visuell kontroll, så er det ikke synlige råteskader. Noe misfarging i svartpappen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp mellom etasjene.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist større grad av slitasje i trinnene enn øvrige overflater, samt varierende og sporadisk malingslitasje.

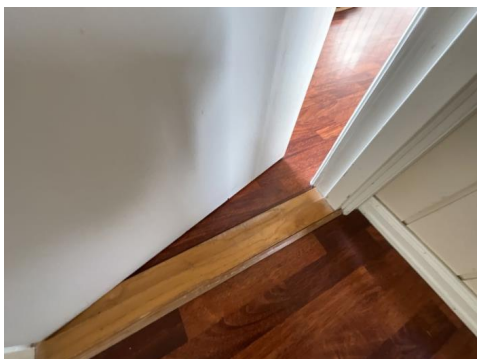
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i utførelse malt slett og malt heltre (byggeåret), samt malt formpresset (ukjent).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TG 2

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og ved.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for noen av oppvarmingskildene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJEN

Generell

Byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Tilstandsrapport

Vegger med malte fliser og malte plater, samt himling med malte plater.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv

! TG 3

Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk panelovn. Det er målt nivåforskjell på 15 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Eldre soil-/støpejernsluk. Synlig belegg i sluket.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.



Vurdering av avvik:

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

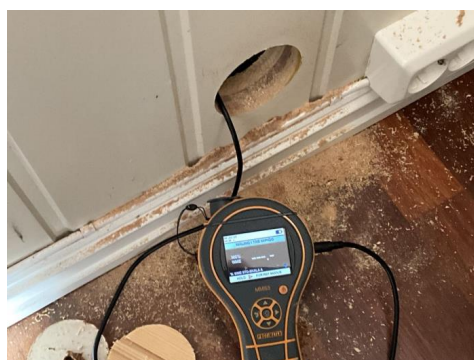
Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og toalettrommet.



SOKKELETASJE > BAD/TOALETTRUM I SOKKELETASJEN

Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

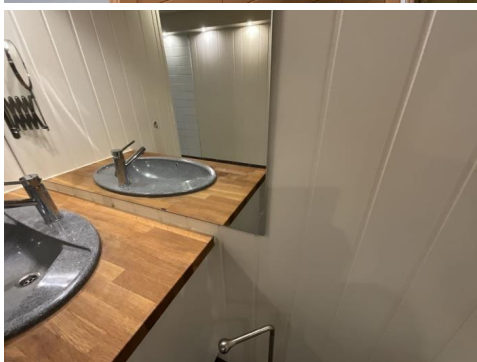
Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger med fliser og malte panelplater, samt himling med malt panel.

Tilstandsrapport



Årstall: 2008 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
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mellom toppen av gulvflis ved terskel og toppen av sluket. Sluket ligger 1 mm høyere enn gulvflisen ved terskel.



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

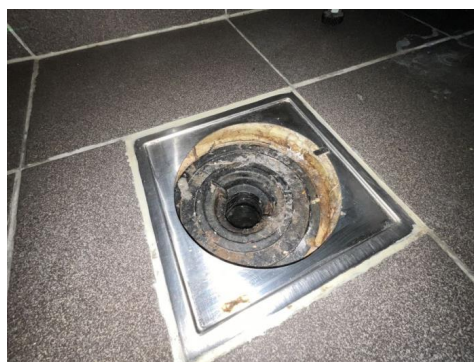
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med fyllingsfronter, heltre benkeplater med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lyspunkter. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.



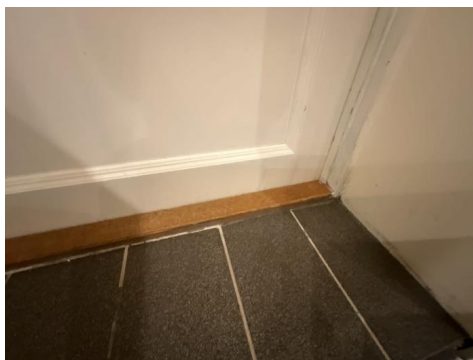
Årstall: 2008

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

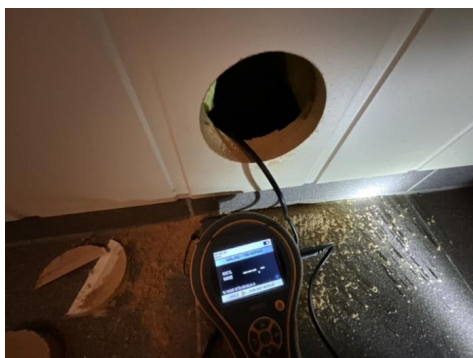
Konsekvens/tiltak

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

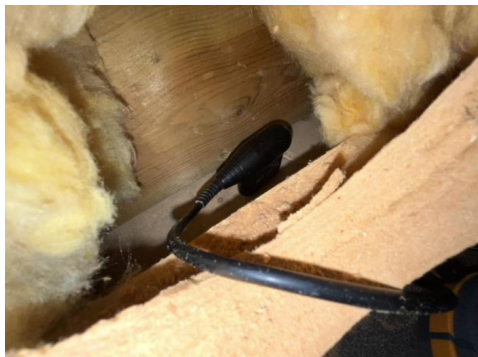
Tiliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom badet og vaskerommet. Målepunktet er felles for badet og vaskerommet.



Tilstandsrapport



Årstall: 2008

Kilde: Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM I SOKKELETASJEN

Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

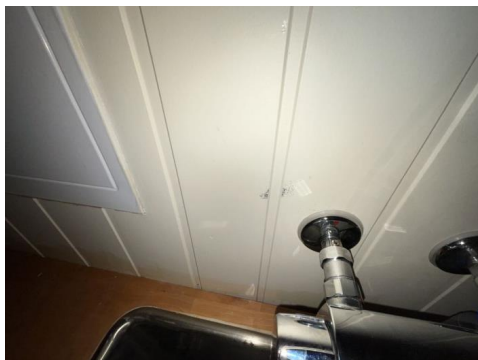
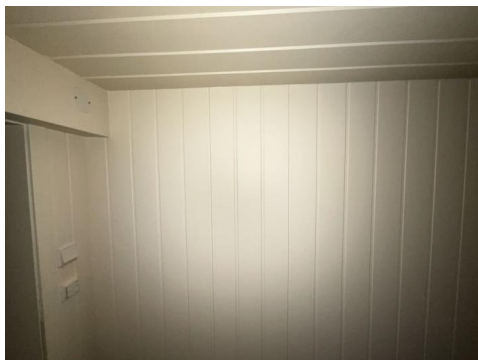
Årstall: 2008

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger med malte panelplater og himling med malt panel.



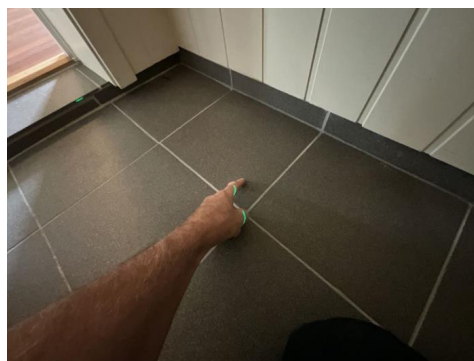
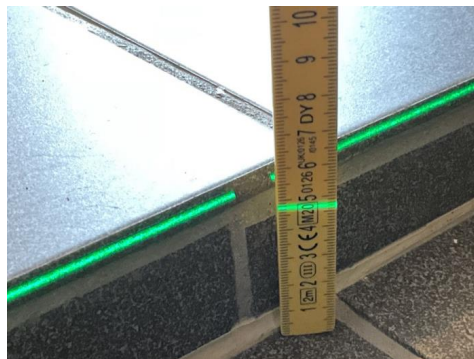
Årstall: 2008

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvflis ved terskel og toppen av sluket.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

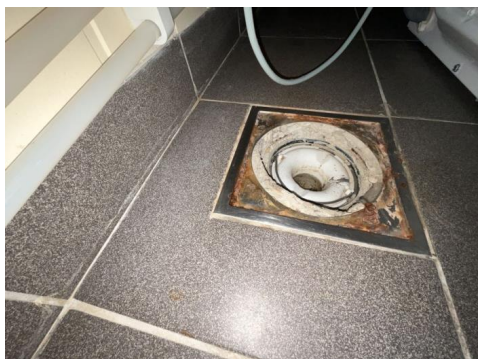
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Plastsluk. Ingen synlig membran på kontrollerbare steder.

Tilstandsrapport



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

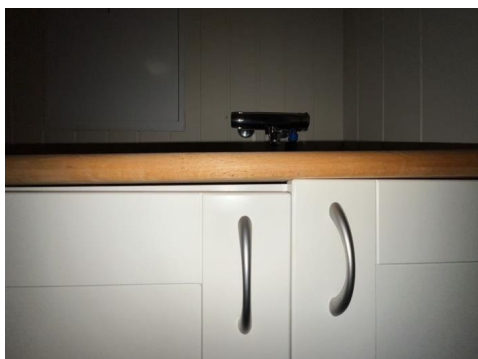
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med fyllingsfronter, heltre benkeplate med nedfelt utslagskum og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist skjevheter i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 3

Rommet har ingen ventilering.



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

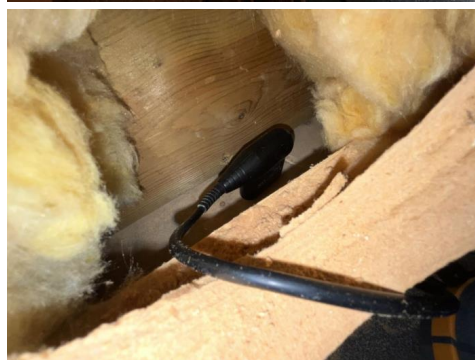
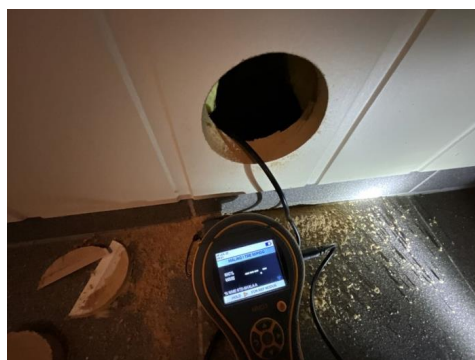
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom badet og vaskerommet. Målepunktet er felles for badet og vaskerommet.



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

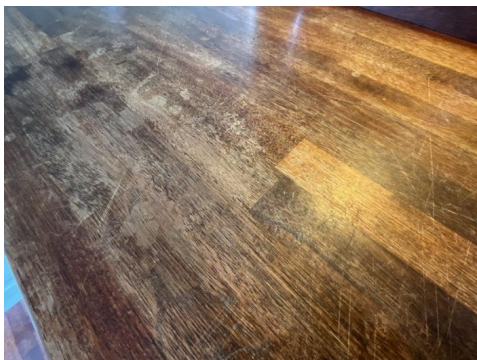
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN I 1. ETASJEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning av type Ikea med profilerte fronter, laminerte skrog og heltre benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som gasstopp, elektrisk stekeplate, komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

! TG 2

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

SOKKELETASJE > KJØKKEN I SOKKELETASJEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning av type Epoq med fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Underskap og hyller. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin.



Tilstandsrapport



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Påviste skader må utbedres.

Avtrekk

! TG 2

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.



Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Eldre toalettrommet har vegger med malte panelplater, himling med malte plater og gulv med laminat. Varmekilde er elektrisk panelovn. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant, to-greps blandebatteri og speil. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Fuktskjolder i overflatene gjelder omkring ventilen i himlingen/på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

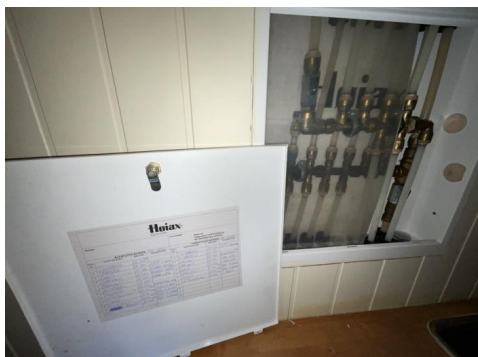
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Besiktiget i rørskap. Stoppekranen er plassert på vaskerommet. Installasjonen har en varierende alder.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 2

Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Installasjonen har en varierende alder.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon via ventiler.



Tilstandsrapport

Varmesentral

! TG 2

Montert luft-til-luft varmepumpe.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2008.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x A, xx, xx og jordfeilautomater for XX kurser.

Branntekniske forhold

! TG 0

Montert brannslukningsapparater fra 2011 og 2019. Montert røykvarslere i begge etasjer.

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



Tilstandsrapport



Årstall: 2007

Kilde: Eier

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



Drenering

! TG 2

Dreneringen er fra byggeåret (3 sider) og 2007 (baksiden). Ikke synlig tettesjikt over terrenget.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong.



Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 3

Etablert støttemurer av murte lettklinkerblokker.



Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

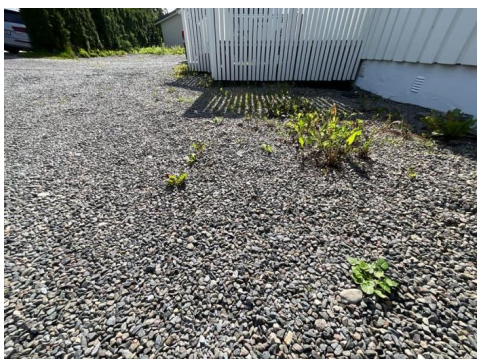
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør trolig av sement. Utvendige vannledninger trolig av jern. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	87	87	0	Vindfang , Gang/trapperom , Stue , Kjøkken i 1. etasjen , Bad i 1. etasjen , Toalettrom , Soverom 1 , Soverom 2	
Sokkeletasje	78	71	7	Bi-inngang , Gang/trapperom , Stue , Kjøkken i sokkeletasjen , Bad/toalettrom i sokkeletasjen , Vaskerom i sokkeletasjen , Soverom	Bod (inne)
Sum	165	158	7		

Kommentar

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» legges til grunn, ved motstridende forutsetninger og/eller annen tvil om tolkningen mellom NS 3940 og «Takstbransjens retningslinjer».

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i sokkeletasjen og 1. etasjen. Målbare arealer i inneboden er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Sokkeletasjen er innredet som egen leilighet. Ombyggingen er ikke omsøkt og godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er innredet og har vært benyttet som 2-to-boenheter. Det er ikke etablert brannceller iht. TEK17 mellom disse boenhetene. Boligen er godkjent som 1-en-boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se alder for bygningsdelene under de respektive punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Bjørn-Olav Akre Slåtlandet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	125		0	1584.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spurvestien 13

Hjemmelshaver

Bjørn-Olav Akre Slåtlandet og Kari Therese Koss
Arnkvern Slåtlandet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område ca. 1,7 km sør for Brumunddal sentrum. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger. Korte avstander til barnehage og barneskole. Ungdomsskole og videregående skole i Brumunddal sentrum. Fasiliteter som butikker, post-i-butikk, bankfilial m.m. finnes også i Brumunddal sentrum. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport. Togforbindelse i Brumunddal sentrum. Noe avstand til friarealer. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og naturtomt. Beplantning av planter/bed og busker/trær. Innkjøringen/gårdsplassen er gruset. Offentlig adkomstveg er asfaltert. Oppstillingsplasser for biler på egen tomt. Tomten ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
800 000	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO1667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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