

# Tilstandsrapport

📍 Minka 7, 2386 BRUMUNDDAL

📖 RINGSAKER kommune

# gnr. 31, bnr. 542

Areal (BRA): Enebolig 213 m<sup>2</sup>, Garasje 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2023

Rapportdato: 06.03.2023

Oppdragsnr.: 14333-1479

Referansennummer: XR3156

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



Gyldig rapport  
06.03.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstcon AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Sindre Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen  
Uavhengig Takstingeniør  
sindre@takstcon.no  
459 64 141

 TAKSTCON

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

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### 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.

– TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Boligen ligger på et rolig og veletablert område på Minkafeltet som ligger ca. 3 km fra sentrum av Brumunddal. Barnehager og skoler ligger innenfor en radius på 1 km og det er kun 2 km til Brumunddal ungdomsskole og Ringsaker videregående skole. Bussforbindelser i nærheten. Det er flotte turmuligheter i Bjørgeberget som ligger i kort avstand fra feltet.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte lettklinkerblokker. Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning. Valmtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Etasjeskiller med trebjelkelag. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 192 m<sup>2</sup> over en etasje med underetasje. Terrasse mot nord foran inngangspartiet. Terrasse mot sør med adkomst fra soverom. Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Garasje med to biloppstillingsplasser og lagerarealer. Utleieenhet med bruksareal på 74 m<sup>2</sup>.

## STANDARD:

Boligen er fra 1998. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på 805,4 m<sup>2</sup> som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein i gårdsplassene og foran garasjen. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 1998

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Fliser. Panelplater. Malt strie. Malt murpuss.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Gulvbelegg. Teppegulv.

Trapp av treverk.

Formpressede innerdører. Skyvedører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Fliser og panel på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom: Våtrommet er som fra byggeåret. Gulvbelegg er fra 2017. Belegg på gulvet. Malt murpuss på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad underetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Fliser og malt strie på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Tilluft dør.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning 1. etasje: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert/heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning underetasje: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmepumpe fra 2009 plassert i stue i 1. etasje.

Varmepumpe fra 2009 plassert i stue i underetasje.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av nyere alder er plassert i vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 er plassert i bod i leiligheten.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	109	109	0
Underetasje	104	83	21
<b>Sum</b>	<b>213</b>	<b>192</b>	<b>21</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje	18	0	18
1. etasje	45	0	45
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>63</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Terrasse foran inngangspartiet er ikke tegnet inn.

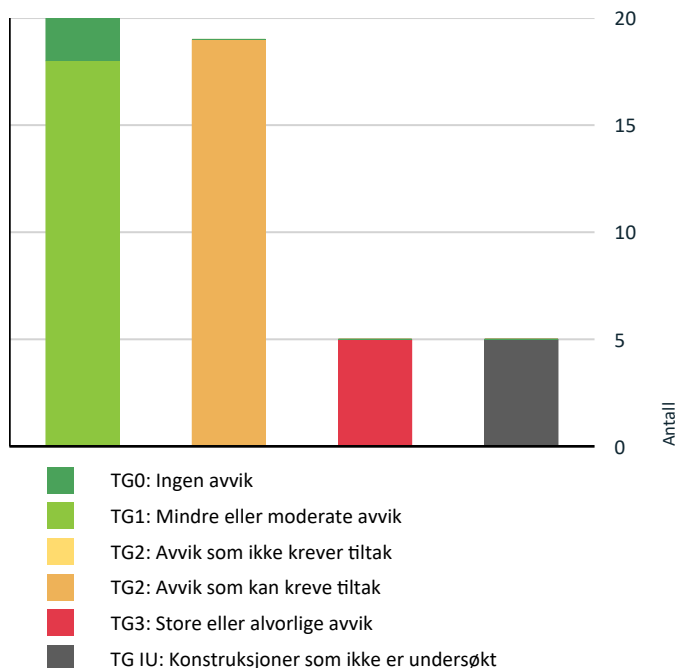
### Garasje

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

Tegningene viser at det er byggesøkt en valmet takkonstruksjon. Loftetasje er derfor ikke byggesøkt.

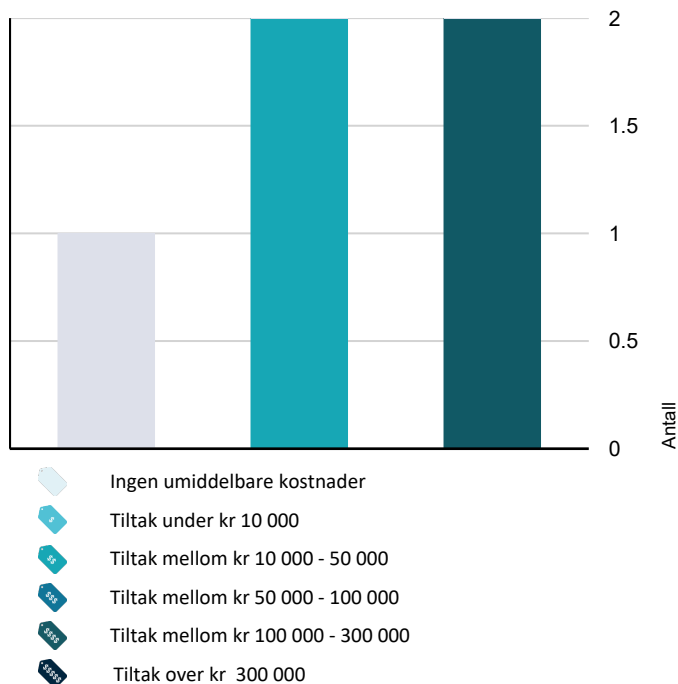
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. 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. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter MMS brukt. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir endel stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Rørgjennomføringer i gulvet er utette/svake punkt. Deler av våtsone (området rundt utslagsvask) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.



**Kostnadestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Deler av våtsoner har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.



**Kostnadestimat: 100 000 - 300 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstillers krav til røykvarslere tilkoblet strømnettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves:  
Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarslere per etasje.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstillers dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av branntekniske forhold.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat



## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapp i granitt er ikke synlig på befaringdagen.



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taktekkingen er delvis snødekt, dette gjør så inspeksjonen er begrenset.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Downlights i takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens ved luftlekkasje. Utførelse er ikke kjent.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Tresøyler som står nede i terrenget er en dårlig løsning. Skjevheter i fundamenter under terrasse mot vest.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Teppe på soverom har slitasje. Sprekk i laminatgulv på kjøkken i underetasjen. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

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

Det er avvik:

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktagning. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

Det er avvik:

Innredning har noe skade.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Det er avvik:

Fuktskjolder rundt ventil i himling.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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

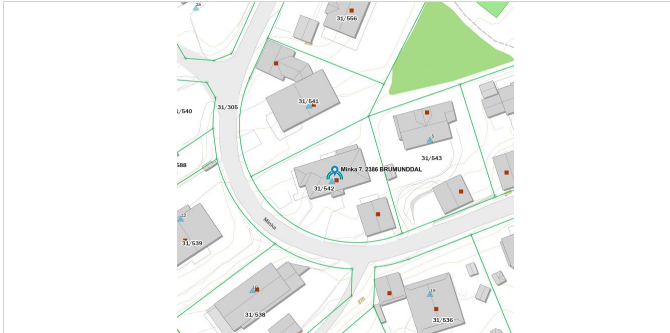
## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Grunnmursplast mangler stedvis avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Flere vegger er kledd inn i underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Opplyst av rekvert. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringstiden.

**Anvendelse**  
Enebolig med sokkelleilighet

**Standard**  
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 25 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av 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.

## Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde)
2010	Modernisering	Installert varmepumpe i underetasje. Utført av tidligere eier.
2011	Modernisering	Installert varmepumpe i 1. etasje. Utført av tidligere eier.
2016	Modernisering	Nytt dusjkabinett i 1. etasje. Montert av firma.
2017	Modernisering	Ny kjøkkenkum og blandedbatteri i 1. etasje. Montert av firma.
2017	Modernisering	Nytt gulvbelegg på vaskerom. Utført av firma.
2018	Modernisering	Ny avtrekksvifte på loftet. Egeninnsats.
2018	Modernisering	Belegningsstein på gårdsplassene og foran garasje. Utført av firma.
2018	Modernisering	Malt utvendig kledning med to strøk. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Nytt toalett i 1. etasje. Montert av firma.
2019	Modernisering	Ny varmtvannsbereder i leilighet. Montert av firma.
2023	Modernisering	Nytt toalett i underetasjen. Egeninnsats.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

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 befaringstiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taktekkingen er delvis snødekt, dette gjør så inspeksjonen er begrenset.

#### Tiltak

- Tiltak:

Det bør foretaes nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri. Mose på tak anbefales å fjerne. Ellers ingen avvik registrert.

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 3

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.



Bulk i takrenne mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmet tak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Adkomst til loft fra luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Downlights i takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens ved luftlekkasje. Utførelse er ikke kjent.

### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser rundt downlightskasser anbefales.

## Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass.



Straks er halvparten av forventet brukstid på vinduer oppnådd. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Ingen vesentlige avvik registrert.

## Dører

TG 2

Ytterdører i treverk med 3-lags isolerglass.  
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.



Straks har halvparten av forventet brukstid på dører blitt oppnådd. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse mot nord foran inngangspartiet. Fundamentert med tresøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 94 cm.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 93 cm.

Terrasse mot sør med adkomst fra soverom. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 90 cm.



Skjevheter i fundamenter under terrasse mot vest.



Tresøyler som står nede i terrenget er en dårlig løsning.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Tresøyler som står nede i terrenget er en dårlig løsning. Skjevheter i fundamenter under terrasse mot vest.

### Tiltak

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

Tiltak anbefales for fundamenter med skjevheter, og for fundamenter som står ned i terrenget.

## Utvendige trapper

TG IU

Trapp i treverk til terrasse.  
Trapp av granitt i hage.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Trapp i granitt er ikke synlig på befaringsdagen.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.  
Tapet. Fliser. Panelplater. Malt strie. Malt murpuss.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.  
Fliser. Gulvbelegg. Teppegulv.



Teppe på soverom har slitasje.



Sprekk i laminatgulv på kjøkken i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teppe på soverom har slitasje. Sprekk i laminatgulv på kjøkken i underetasjen. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

### Tiltak

- Tiltak:

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i underetasje.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

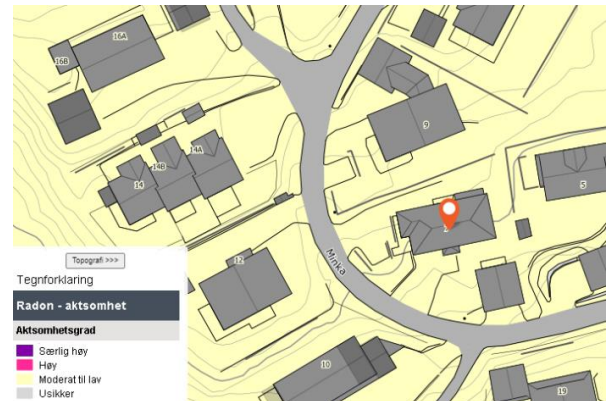
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10:mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

## Radon

TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe. Peisovner.

Selgers opplysning: forrige tilsyn ble utført i 2023, det foreligger ingen kjente pålegg/mangler.



Enkelte riss/sprekker i overgang pipe/brannmur.

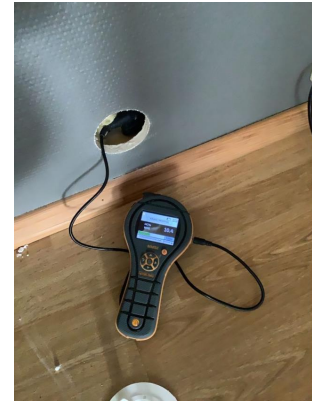


Enkelte riss/sprekker i pipe.

## Rom Under Terreng

TG 2

Innvendige utforede vegger på grunnmur.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktaking. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det anbefales å gjøre tilsyn med påforede kjellervegger jevnlig.

## Innvendige trapper

TG 1

Trapp av treverk.

## Innvendige dører

TG 1

Formpressede innerdører.  
Skyvedører.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumper. Ildsted.

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på vaskerom og badene.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Gulvbelegg er fra 2017. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Malt murpuss på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

### Overflater vegger og himling

TG 1

Malt murpuss på vegger. Himlingsplater.

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvbelegg. Varmekabler. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende etter krav.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk. Synlig vinylbelegg.



Rørgjennomføringer i gulvet er utette/svake punkt. Deler av våtsone (området rundt utslagsvask) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Rørgjennomføringer i gulvet er utette/svake punkt. Deler av våtsone (området rundt utslagsvask) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

#### Tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

### Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vanninstallasjoner ligger mot yttervegg.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Fliser og malt strie på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Tilluft dør.

### Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser og malt strie på vegg. Himlingsplater.

### Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### 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.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.



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



Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

### Tiltak

- Andre tiltak:

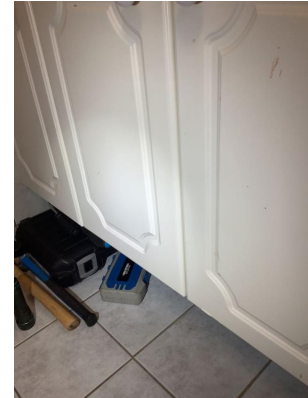
Våtrommet anbefales å totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.



Innredning har noe skade.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har noe skade.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden innredningen fungerer for dagens eier, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vanninstallasjoner ligger mot yttervegg og vegg av lettklinkerblokker.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Fliser og panel på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser og panel på vegg. Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til vinduet. Tiltak bør vurderes.

## Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### 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.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.



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



Deler av våtzone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Deler av våtzone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

### Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrommet anbefales å totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.



Fuktskjolder rundt ventil i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder rundt ventil i himling.

### Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. I tilstøtende rom bak dusjkabinett er det plassert garderobeskap.

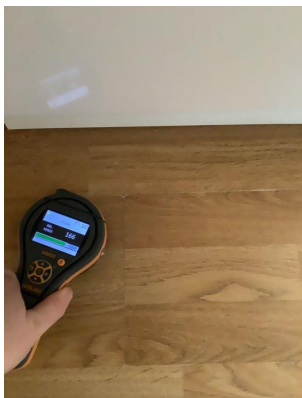
## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



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

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert/heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislågt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



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

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Kobber/metall.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget 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.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Ventilasjon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

### Tiltak

- Tiltak:

Veggventiler må etableres for å lukke avviket.

## Varmesentral

TG 2

Varmepumpe fra 2009 plassert i stue i 1. etasje.  
Varmepumpe fra 2009 plassert i stue i underetasje.

Årstall: 2009

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av nyere alder er plassert i vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 er plassert i bod i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

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

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 2

*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.

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

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei Dagens eier har ikke kjennskap til oppgraderinger etter byggeåret.**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

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 Det er fremvist tilsynsrapport på det elektriske anlegget fra 2019. Påviste avvik er utbedret/lukket.**

Det lokale el-tilsyn 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 el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

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



Sikringskap plassert i bod i hovedenhet.



Sikringskap plassert i bod i leilighet.

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarsler skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarsler skal varslere være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarsler tilkoblet strømmettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves:

Røykvarslere må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarslere per etasje.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av branntekniske forhold.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja Røykvarslere skal være tilkoblet strøm, og ikke batterier alene. Tilstandsgrad er satt ut fra forskriftens (Forskrift til avhendingslova - tryggere bolighandel) krav angående brannforhold. Det er ikke krav til utbedring av punktet.**

**Det er montert røykvarslere i hver etasje. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.**

- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## Drenering

TG 2

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.



Avslutningslist over terreng må monteres der det mangler for å lukke avviket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Grunnmursplast mangler stedvis avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Flere vegger er kledd inn i underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

### Tiltak

- Tiltak:

Avslutningslist over terreng må monteres der det mangler for å lukke avviket.

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

## Terrengforhold

TG 0

Skrånende tomt.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget. Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2006

### Kommentar

Rekvirent

### Standard

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

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Fliser på gulv i 1. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i metall. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Varmepumpe.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Lav høyde mellom kledning og terreng. Ellers ingen vesentlige avvik registrert.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde)

2017 Modernisering Installert varmepumpe. Utført av firma.

2017 Modernisering Montert portabel løftebukk i garasje. Egeninnsats.

# 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?

Aralet 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. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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 <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	109	109	0	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Bad	
Underetasje	104	83	21	Bad , Vaskerom , Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2, Utvendig inntilliggende bod
<b>Sum</b>	<b>213</b>	<b>192</b>	<b>21</b>		

### Kommentar

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.  
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 251 cm.

Utvendig inntilliggende bod som ligger under terrasse er medtatt i det oppmålte arealet. Utvendig bod ved inngangspartiet er ikke medtatt i det oppmålte arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Terrasse foran inngangspartiet er ikke tegnet inn.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loftetasje	18	0	18		Bod
1. etasje	45	0	45		Garasje
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>63</b>		



## Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene viser at det er byggesøkt en valmet takkonstruksjon. Loftetasje er derfor ikke byggesøkt.

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2023	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Svein Erik Nersveen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	31	542		0	805.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Minka 7

### Hjemmelshaver

Nersveen Svein Erik

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

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

### Regulering

Bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan.

Minka II a.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	02.03.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	08.04.2016		Fremvist	0	Nei
Ferdigattest			Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	03.03.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	02.03.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	24.12.1992		Innhentet	0	Nei
Rekvirent	03.03.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ingen	0	Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	03.06.2019	Godkjent tilsynsrapport- avvik fra tidligere rapport er utbedret.	Fremvist	0	Nei
Radonmåling underetasje	16.02.2022	Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.	Fremvist	0	Nei
Radonmåling 1. etasje	31.01.2018	Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.	Fremvist	0	Nei
Byggegodkjente tegninger, garasje			Ingen	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede 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/](http://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/XR3156>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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