

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Amerikavegen 23, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

 RINGSAKER kommune

 gnr. 568, bnr. 58

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 12043-25108

Referansenummer: FK6652

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 strakstiltak 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

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.

! 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.



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

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Helbeslått pipetopp, aluminium takrenner og nedløp og luftehatt i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.
Fasade/kledning har eternit plater.
Saltak, tretakkonstruksjoner. Tilbyggene med pulttak, bygget inn på opprinnelig takkonstruksjon.
Alt er kledd innvendig, ingen tilgang til loft, eller selve konstruksjonen/oppbyggingen.
Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret.
Et nytt vindu på badet.
Ny ytterdør med glassfelt.
Terrasser i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendige overflater oppgradert eller nyetablert i 2023.
Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Uisolert over kjellerrom.
Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er høye verdier av radon i dette området.
Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue.
Jordkjeller under del av huset.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har dører med forskjellig alder og type.
Spør etter mus i huset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med nye installasjoner og overflater fra 2023.
Badet har ikke vært i bruk etter oppussing.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
God oppkant under gulv, høydeforskjell til sluk er ivaretatt.
Varmekilde: stråleovn.
Det er gammelt sluk og membran med ukjent utførelse.
Flisen er lagt opp på opprinnelig gulvbelegg, gulvbelegg er bruk som tettesjikt/ membran.
Avløp fra dusjkabinett i eget rør gjennom gulvet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking ikke utført, nytt og ubrukt bad.

Overflatene på veggene er nye og har lang normal restlevetid.
Gammelt gulvbelegg som membran med kort restlevetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter. Laminert benkeplate.
Rustfri oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.
Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.
El-skap med automatsikringer.
Deler er oppgradert i senere tid.
Del eldre installasjoner.
Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.
Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggegropa i steinsatt grøft.
Grunnmur rundt kjeller med spekket steinsmur.
Støpt ringmurer på tilbyggene.
Forstøtningsmurer er av betong i tomtegrensen.
Terrenget faller mot bygget.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er under bakken og ikke synlig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest for boenhet fra 31/5-2005.

Foreligger ikke tegninger da de ikke er oversendt fra kommunen ved forespørsel.

Uthus

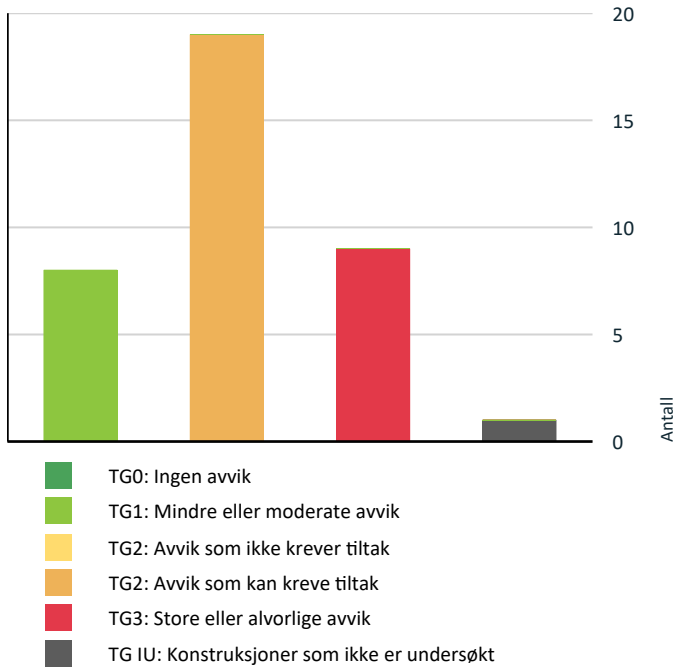
- Det foreligger ikke tegninger

Ikke byggesøkt eller godkjent av kommunen.

Etter 1/7-2015 trenger man ikke å byggesøke frittstående tilleggsbygg som garasje/ bod under 50 m² eller tilbygg med boder under 15 m², men ferdigstillelse skal varsles til kommunen.

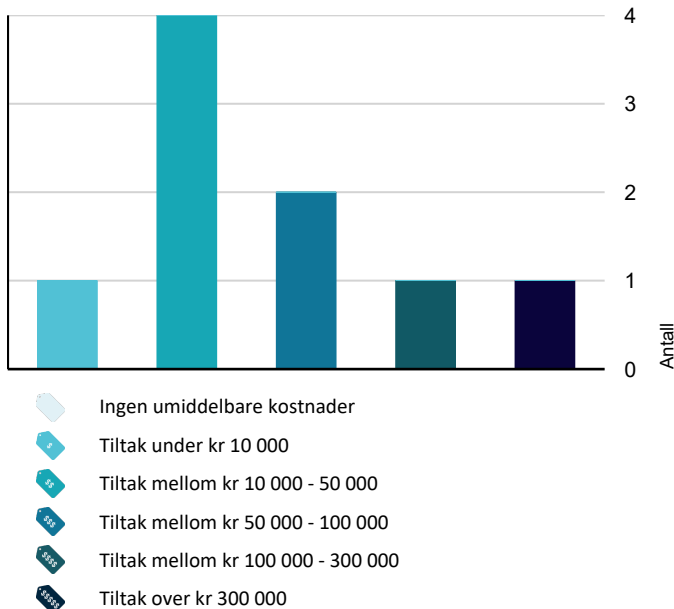
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har ikke bodd i huset på veldig lang tid og har liten kjennskap til boligen.
Huset har vært utleid lenge.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist råteskader.

Råteskade i takutstikket



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Ikke takrenne på nordsiden



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råteskader i vegg der veggen ligger ned i terreng.
Skader i trepanel tett ved dørhull.
Skader i trepanel ved terrasse dør.
Det vil være skader i selve veggkonstruksjonen som ikke er synlig.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Fukt i etasjeskille over kjeller.
Gulvkonstruksjonen ligger steder ned i terrenget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Eldre piper vil ofte ha forvitringsskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktig kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Råteskader i treverk som er satt opp som støttevegg i kjeller.

Det er en åpen brønn i kjeller, den vil alltid avgi noe fukt i kjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Slitt støttemur, deler er ikke synlig pga mose ol.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Ved spesielle forhold kan det renne overvann ned mot bygget.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/ innvendige negative påvirkninger.

Det må påregnes mangler eller skader inni takkonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte vinduer.



Utvendig > Dører - Terrasse dør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt terrassedør fra 1970 tallet.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er avvik:

Slitte overflater.

Terrasser høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Det er for store åpninger i liggende rekkverk, det skal maks skal være 20 mm. dette for å forhindre klatring.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Innvendig > Blindkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktigelse.

Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Del på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre- og murkonstruksjoner.

Må påregne skader i krypkjeller da det er fuktskader i kjeller.



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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



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

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

Det er avvik:

Del slitte dører

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Mus i huset gjør ofte skader som ikke er synlig før konstruksjoner åpnes.

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

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

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

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

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.

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

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

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Berederen var ikke tilkoblet strøm ved befaring.

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

El-skap med automatsikringer.
Deler er oppgradert i senere tid.
Del eldre installasjoner.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er avvik:

Det er skader og forvitring grunnmuren.

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

Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Rørene er under bakken og ikke synlig.

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke oppbrett på membran ved rørgjennomføringer i gulv.

Ingen kontrollmulighet av membran/ gammelt gulvbelegg.

Ingen synlig membran i sluk, feil utførelse.

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Kommentar

Gammelt bygg, ukjent byggeår.

Anvendelse

Ubebodd, har tidligere vært utleid

Standard

Innvendig er det meste oppgrader. Utvendig er det veldig slitt med en god del skader.

Vedlikehold

Generelt med preg av manglende vedlikehold utvendig.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Del av stue mot sør, ukjent årstall
---------	-------------------------------------

Tilbygg	Del av stue mot nord med inngang, ukjent årstall
---------	--------------------------------------------------

2023	Modernisering	Innvendig oppgraderinger
------	---------------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Råteskade i takutstikk

Konsekvens/tiltak

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

Råteskader i takutstikk ved terrasse dør.

Ødelagte vindskier.

Konsekvens: Skader på tak kan/ vil medføre lekkasje og skader.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, aluminium takrenner og nedløp og luftehatt i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Ikke takrenne på nordsiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nyetablering.

Konsekvens: Snøfangere skal hindre takras, som hindrer takras som kan skade folk.

Skader og mangler kan/ vil medføre lekkasje og skader.

Kan medføre fukt i grunnmur om vannet ikke ledes bort, som kan forårsake fuktskader.

Sjekkes nærmere

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har eternit plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råteskader i vegg der veggen ligger ned i terreng.

Skader i provisorisk tettet dørhull.

Skader i trepanel ved terrasse dør.

Det vil være skader i selve veggkonstruksjonen som ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner. Tilbyggene med pulttak, bygget inn på opprinnelig takkonstruksjon.

Alt er kledd innvendig, ingen tilgang til loft, eller selve konstruksjonen/oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/ innvendige negative påvirkninger.

Det må påregnes mangler eller skader inni takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekkes ytterligere, inspeksjonsmuligheter bør etableres om det er mulig.

Konsekvens: Kan være skjulte skader i takkonstruksjonen.

Sjekkes ytterligere.



Kledd kott

! TG 2 Vinduer

Varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret. Et nytt vindu på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Må påregne utskiftninger.

Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes nærmere.

TG 1 Dører

Ny ytterdør med glassfelt.

TG 2 Dører - Terrasse dør

Terrassedør med isolerglass fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt terrassedør fra 1970 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør skiftes.

Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes nærmere.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Slitte overflater.

Terrasser høyere enn 50 cm skal ha sikkert rekkverk.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Det er for store åpninger i liggende rekkverk, det skal maks skal være 20 mm. dette for å forhindre klatring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling.

Sikkert rekkverk må etableres.

Konsekvens: Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader.

Sjekkes ytterligere.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Innvendige overflater oppgradert eller nyetablert i 2023.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trekonstruksjoner.

Uisolert over kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Fukt i etasjeskille over kjeller.

Gulvkonstruksjonen ligger steder ned i terrenget.

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.

Trekonstruksjoner med høytfuktnivå må utbedres, tørkes eller skiftes må sjekkes ytterligere.

Utbedring av avviket MÅ prosjekteres, kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser, ikke prosjektering.

Konsekvens: Råteskader kan påføre ytterligere og større skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er høye verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerne eller brannsikre treverk som er for nær sotluke.

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.

Risiko for brann og pipebrann.

Sjekkes ytterligere.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller under del av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktig kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Råteskader i treverk som er satt opp som støttevegg i kjeller.

Det er en åpen brønn i kjeller, den vil alltid avgi noe fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tørrere og bedre ventilert kjeller må etableres.

Råteskadet støttevegg må skiftes/ utbedres.

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Brønn må fjernes.

Konsekvens: Ytterligere fuktinnslag, fuktskader og dårlig innneklima om tiltak ikke utføres. Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Blindkjeller

Blindkjeller under det meste av bygget.

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjeller uten tilgjengelig adkomst eller mulighet for besiktelse.

Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Del på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Må påregne forvitringskader i inntilliggende tre- og murkonstruksjoner.

Må påregne skader i krypkjeller da det er fuktskader i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Sjekkes ytterligere, etablere inspeksjonsmuligheter. Ikke avdekkede/ skjulte skader som kan gjøre ytterligere skade på komponentene, da de ikke er avdekket pga. manglende inspeksjonsmuligheter. Sjekkes ytterligere.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

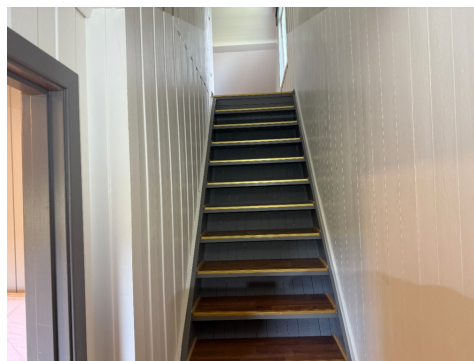
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Manglende rekkverk og håndløper gir ikke den støtte og sikkerhet som det er tiltenkt.

Sjekkes ytterligere.



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører med forskjellig alder og type.

Vurdering av avvik:

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

Del slitte dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utføres vedlikehold/reparasjoner eller utskiftninger.

Konsekvens: Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes nærmere.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Spor etter mus i huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mus i huset gjør ofte skader som ikke er synlig før konstruksjoner åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utføre tiltak mot mus i huset. Skadeomfang må sjekkes nærmere. Om tiltak ikke iverksettes vil omfanget og skader utvikle seg videre. Sjekkes ytterligere.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med nye installasjoner og overflater fra 2023. Badet har ikke vært i bruk etter oppussing. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. På dette badet må det brukes dusjdører eller dusjkabinett som sikrer mot vann på overflater og på vindu som ikke er fuktbeskyttet. Dør er ikke fuktsikkert og kan få fuktskader hvis det blir utsatt for fukt og vann og må da byttes. Sjekkes ytterligere.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. God oppkant under gulv, høydeforskjell til sluk er ivarettatt. Varmekilde: stråleovn.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gammelt sluk og membran med ukjent utførelse. Flisen er lagt opp på opprinnelig gulvbelegg, gulvbelegg er bruk som tettesjikt/ membran. Avløp fra dusjkabinett i eget rør gjennom gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke oppbrett på membran ved rørgjennomføringer i gulv. Ingen kontrollmulighet av membran/ gammelt gulvbelegg. Ingen synlig membran i sluk, feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Feil utførelse, klemring med membran under klemringen skal være synlig.

Tilstandsrapport



Ingen membran rundt rørgjennomføring, feil utførelse



Avløp fra dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

Kan oppstå fuktskader etter høy luftfuktighet.
Sjekkes ytterligere.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført, nytt og ubrukt bad.
Overflatene på veggene er nye og har lang normal restlevetid.
Gammelt gulvbelegg som membran med kort restlevetid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter. Laminert benkeplate.
Rustfri oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved skader på røropplegg kan det oppstå fuktskader og stoppe vannforsyningen i boligen.
Sjekkes nærmere.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Gamle soilrør har forvitring og slitasje innvendig.

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.

Skader på rør kan medføre lekkasjer og skader på avløpssystemet.
Sjekkes nærmere.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Berederen var ikke tilkoblet strøm ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Sjekkes om den virker.

Ved skader på varmtvannstanken vil boligen ikke ha varmt vann.

Sjekkes ytterligere.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.
Deler er oppgradert i senere tid.
Del eldre installasjoner.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringskap

4. 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

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

6. 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 TG 2 da det ikke foreligger/ er fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæringer på el-anlegget.

Anlegg bør ha utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke røykvarslere i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ved dette byggeåret ble det oftest etablert avtrekk fra byggegropa i steinsatt grøft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Å få denne type kjellervegger og kjellergulv tørr ved skifte av drenering og fuktsikring er umulig.

Lokale tiltak som å lede vann fra takrennedløp og overvann bort fra bygget,

etablere bedre ventilering og ha høyere temperatur i kjeller, installere avfukter, er tiltak som ofte bedrer forholdene noe.

Jordgulv i kjeller har ingen fuktsperre.

Bruken av kjelleren vil derfor være begrenset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur rundt kjeller med spekket steinsmur.
Støpt ringmur på tilbyggene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er skader og forvitring grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og reparasjoner.

Fare for ytterligere skader.

Sjekkes nærmere.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i tomtegrensen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Slitt støttemur, deler er ikke synlig pga mose ol.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimert kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghforhold

Terrenget faller mot bygget.

Vurdering av avvik:

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

Ved spesielle forhold kan det renne overvann ned mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler å etablere en drengsrøft på oversiden som leder overvann bort fra konstruksjonen.

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

Konsekvens, fuktighet og vann mot grunnmur vil medføre fukt i grunnmur og kjeller.

Sjekkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rørene er under bakken og ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Rørene er under bakken og ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skader på røropplegg i bakken vil ikke vann og avløpssystemet i boligen fungere.

Sjekkes ytterligere

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Veldig enkelt bygg, bygget har store skader

Vedlikehold

Det er ikke utført vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel uthus i trekonstruksjoner.

Bygget har større skader da det ikke er tett tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/105 m²

Enebolig: Annet, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Kott

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Enebolig med grei planløsning og arealutnyttelse.
Landlig og rolig beliggenhet.
Oppgradert innvendig standard, slitt utvendig.
Bør være greit omsettelig i dagens marked.
Noen sammenlignede omsetninger er vist nedenfor.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mengsholvegen 77 ,2353 STAVSJØ 88 m ² 1936 2 sov		1 490 000				16 932
2 Selandgutua 64 ,2350 NES PÅ HEDMARKEN 127 m ² 1908 3 sov	07-08-2025	1 700 000	1 700 000		1 700 000	13 386
3 Selandgutua 15 ,2350 NES PÅ HEDMARKEN 139 m ² 1952 2 sov	29-07-2024	1 600 000	1 750 000		1 750 000	12 590
4 Retterstadvegen 169 ,2353 STAVSJØ 131 m ² 1933 2 sov	11-08-2025	1 500 000	1 600 000		1 600 000	12 214
5 Brattenga 10 ,2353 STAVSJØ 184 m ² 1980 4 sov	26-02-2025	1 950 000	1 750 000		1 750 000	8 974

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, skjønnsmessig satt	Kr.	20 000
Forsikring, skjønnsmessig satt	Kr.	5 000
Drift av privat veg, ca. kostnad	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 630 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1.etasje	82			82	11		82
2.etasje	23			23		19	42
SUM	105				11	19	124
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Annet		
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, trappegang, bad, stue, kjøkken		
2.etasje	Soverom, kott, soverom 2		

Kommentar

Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etg.
Åpent areal (TBA) er terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ferdigattest for boenhet fra 31/5-2005.

Foreligger ikke tegninger da de ikke er oversendt fra kommunen ved forespørsel.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgraderingene innvendig er utført i 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden under 2,2 meter, de er 1,98 meter i 2.etg.
Takhøyden skal minst være 2,20 meter.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke byggesøkt eller godkjent av kommunen.

Etter 1/7-2015 trenger man ikke å byggesøke frittstående tilleggsbygg som garasje/ bod under 50 m² eller tilbygg med boder under 15 m², men ferdigstillelse skal varsles til kommunen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	0
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Helge Hagen	Hnh AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	568	58		0	443.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amerikavegen 23

Hjemmelshaver

Hnh AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tingnes.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst over naboeiendommen Amerikavegen 19.
Kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann til denne eiendommen går via nabobygget Amerikavegen 19.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Nei
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Litt hellende tomt.
Hageanlegg med plen og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det bør etableres en avtale om vanntilførsel til eiendommen og veirett med parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt eier har ikke bodd i huset på lang tid.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Foreligger ikke tegninger, da de ikke er oversendt fra kommunen	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest		Foreligger ikke ferdigattest, da de ikke er oversendt fra kommunen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	04.11.2025	Endring i tekst, etter tilbakemelding fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EK6652>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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