




# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Østlivegen 20, 2390 MOELV  
 RINGSAKER kommune  
 # gnr. 367, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 21169-24572

Referansenummer: JK2614

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 Øst AS

Takstforetak.

Datterselskap i Obron Gruppen.

Obron Øst AS sammen med sine samarbeidspartnere, utarbeider takster i det meste av Innlandet.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen. Vi utfører alle typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

*Lars Kvalvik*

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

[lars.kvalvik@obron.no](mailto:lars.kvalvik@obron.no)

468 37 039



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest for selve huset foreligger ikke.

Kun ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i 1.etasje.

Ferdigattest for tilbygget del av stue og påbygg på nord-siden foreligger ikke.

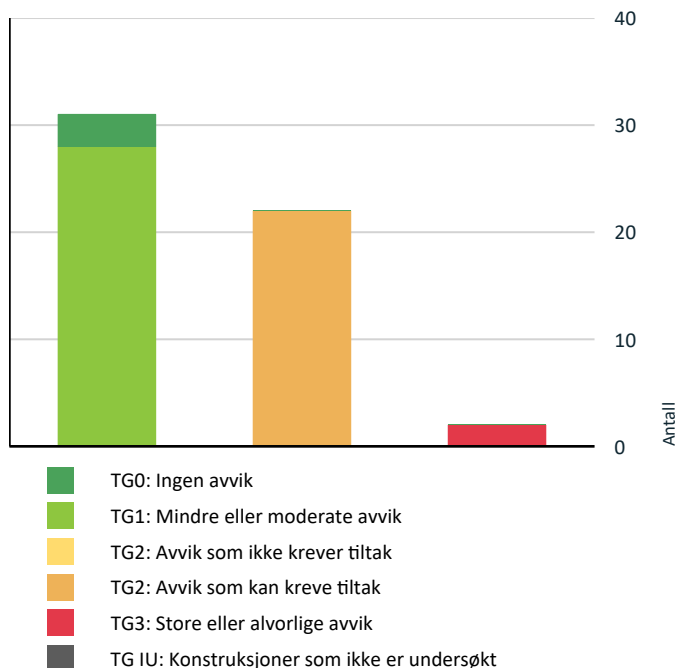
Rominndeling i underetasje og 1.etasje er endret fra de originale byggetegningene.

Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra matbod/disponibelt rom til bad i underetasje.

Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra bod i 1.etasje til bad.

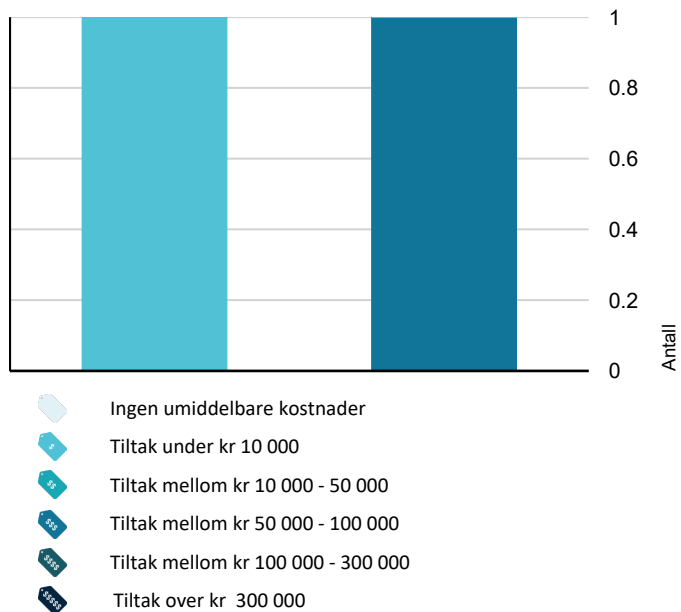
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Synlig fuktighet rundt reguleringsventil på innløp og utløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

##### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte spiker er synlig gjennom taktekingen.

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

Det er avvik:

Forkantbeslag for takrenner og beslag over vindskiebord med en del avskalinger.

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Steder med sprukne ender med fukt- råteskader på sør siden.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ved skille mellom takutstikk over veranda og selve takkonstruksjonen er det svakt synlige skjevheter i overgangen.

##### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

# Sammendrag av boligens tilstand

Sprekk i vindusglass på soverom i underetasje.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Terrasse foran inngangsparti med noen sprukne bord.  
Skjevheter i markterrasse.

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

Det er avvik:  
Noe slitte overflater enkelte steder.  
Noe slitasje og knirk i gulv i 1.etasje.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på 20 mm ved trapp og gang i underetasje.  
Noe ujevnheter i gulv i 1.etasje der høydeforskjellene varierer mellom +/- 10 mm.

## ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Terrenget er ikke tildekket med plast som stenger for jordfukt å trekke opp i konstruksjonen.  
Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Noe unormal slitasje og merker på enkelte dører i underetasje.  
Dør til bad tar i karm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Avvik: Alder, normal levetid er ca. 20 år til 25 år på membran.  
Tilstand satt ut fra alder.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Ikke lekkasjespalte for synliggjøring eventuelt lekkasje fra innebygd systerne på vegghengt- innebygd klosett.  
Krav om lekkasjespalte kom i 2010.  
Slepelist til dusjdører hindrer optimal avrenning til sluk.

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

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

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

Det er avvik:  
Planhetsavvik i plateskjøt mellom toalett og dusj.

## ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Gulv med svakt motfall utenfor dusjsone, målt fra topp flis foran dusjsone til topp flis ved dør.  
Sprekk i flisfuge ved innebygd toalett.

## ! **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 våtsone.  
Våtromsplater er ikke fuget i nedkant under vask.  
Utett rørgjennomføring under vask.

## ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

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

Det er avvik:

Del av yttervegg for tilbygget del av 1.etasje er i støpt konstruksjon med synlige planhetsavvik.

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Eiendomsverdi AS

**Anvendelse**  
Hjemmelshavere bor i boligen

**Standard**  
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

**Vedlikehold**  
Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygget del av 1.etasje med soverom.
1988	Tilbygg	Utvidelse av stue.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Enkelte spiker er synlig gjennom taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Må tettes.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, plast takrenner og nedløp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Forkantbeslag for takrenner og beslag over vindskiebord med en del avskalinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Må påregne utskiftinger.

Påse at kondensvann fra varmepumpens ytterdel ledes bort fra huset. Det anbefales at vann ledes vekk fra grunnmur slik at ikke drenering og krypkjeller utsettes for unødvendig fuktbelastning .



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende bordkledning i gavvlene.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steder med sprukne ender med fukt- råteskader på sør siden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

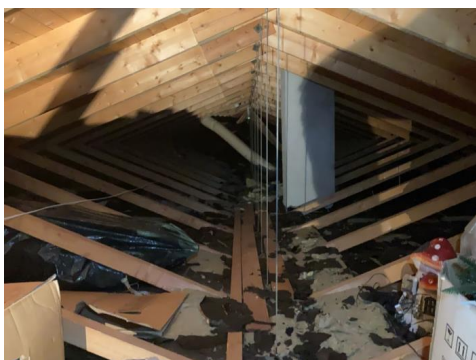
Ved skille mellom takutstikk over veranda og selve takkonstruksjonen er det svakt synlige skjevheter i overgangen.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

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 da dette har satt seg over tid og har ingen utvikling i nyere tid.

Kun ventilering i gavvlene.



Fra denne posisjonen er høydeforskjell synlig.

## Vinduer

Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 1976 i underetasje og 2013 i 1.etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Sprekk i vindusglass på soverom i underetasje.

## Konsekvens/tiltak

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



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Heve og skyvedør til terrassen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue i 1. etasje.  
Terrasse foran inngangsparti.  
Markterrasse på øst siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse foran inngangsparti med noen sprukne bord.  
Skjevheter i markterrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse på øst-siden.



## Utvendig bod

Støpte gulv og vegger.  
Påbegynt arbeid med isolering.  
Lagt opp sikringsskap og trekkerør.  
Taktekking med shingel med noe svakheter, påvist med fuktmerker og gjennom fuktmåling i himling.  
Noen fuktmerker i himling og bjelker, fuktmåling utført i panel med resultat som kan være skadelig for treverk.  
Enkel boddør med provisorisk tettet hull.  
Tg2 gis generelt for hele boden basert på de registrerte avvik.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og kompositt. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater enkelte steder.  
Noe slitasje og knirk i gulv i 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 20 mm ved trapp og gang i underetasje.  
Noe ujevnheter i gulv i 1.etasje der høydeforskjellene varierer mellom + - 10 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderate 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 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn og sotluke i kjeller. Peisovn i stue i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellergulv og vegger er kledd.  
Fuktmåling utført i inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fuktmålinger utført uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er ikke tildekket med plast som stenger for jordfukt å trekke opp i konstruksjonen. Må påregne forvitringsskader i inntilliggende tre og mur konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør etablere plast på jordbakken i krypkjellere, som vil stenge for jordfuktighet i å trekke opp i konstruksjonen.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

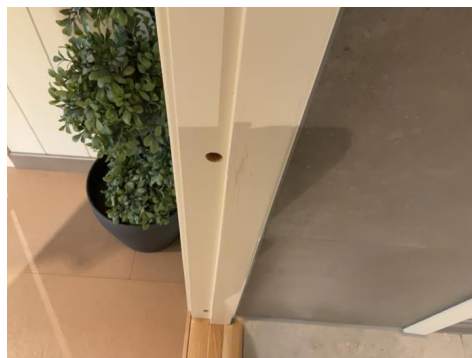
### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe unormal slitasje og merker på enkelte dører i underetasje. Dør til bad tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm målt fra topp flis på ved gjennomgang til bad til topp slukrist.

Det er vist bilder av smurt membran i skyvedørskasse.

### UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran under klemring i sluk.  
###Ingen membran og ikke vantette overflater rundt eventuell servant, må sjekkes



### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og opplegg for servant.

### UNDERETASJE > VASKEROM

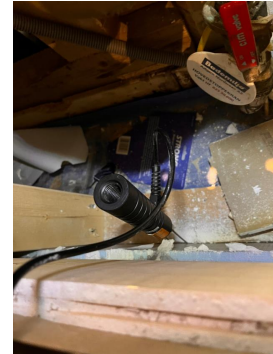
## ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i konstruksjonen for vaskerom.



### UNDERETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. På denne type sluk er det en plastkant- slukhette som dekker klemringen, så slukmembran og klemring er ikke synlig og ikke kontrollert. Det er synlig membran før klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avvik: Alder, normal levetid er ca. 20 år til 25 år på membran. Tilstand satt ut fra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke lekkasjespalte for synliggjøring eventuelt lekkasje fra innebygd sistene på vegghengt- innebygd klosett. Krav om lekkasjespalte kom i 2010.

Slepelest til dusjdører hindrer optimal avrenning til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres større åpning i slepelest eller fjerne de helt.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med fuktsensor. Ikke kontrollert.

#### 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.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking men fuktmålinger er utført via inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold. Noen eldre fuktmerker i de gamle veggplatene, ingen utslag ved fuktmålinger.

# Tilstandsrapport

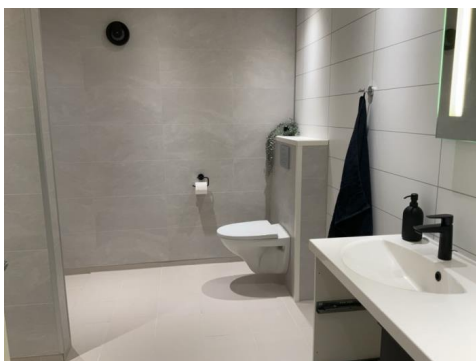


1. ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Planhetsavvik i plateskjøt mellom toalett og dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra topp slukrist til topp flis foran dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv med svakt motfall utenfor dusjsone, målt fra topp flis foran dusjsone til topp flis ved dør.

Sprekk i flisfuge ved innebygd toalett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen under dør må sjekkes ytterligere.

Det anbefales å øke høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater er ikke fuget i nedkant under vask.

Utett rørgjennomføring under vask.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusjsone via garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 78 mm målt fra topp slukrist til topp flis foran dør.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk under badekar og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran under klemring i sluk.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i konstruksjonen ved avløpsrør under trapp.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

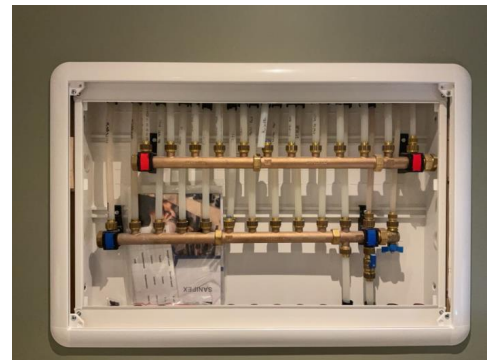
#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og under vask på bad i 1. etasje. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller med tilkomst via innspeksjonsluke på vaskerom.



#### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig under trapp i kjeller.



#### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### ! TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el-varme.

Varmekabler i alle rom i underetasjen samt stue/kjøkken i 1. etasje.

Varmepumpe i trapp fra 2013.

Varmepumpe 1. etasje fra 2021.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig fuktighet rundt reguleringsventil på innløp og utløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne utskiftinger enten av samlestock eller hele tanken pga alder.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Andre installasjoner

Rotoravfukter med hygrestatstyring for forbedring av klima mellom kjelleryttervegg og trekonstruksjon.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

Nei



## TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Drenering

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

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

### Vurdering av avvik:

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

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Grunnmurplaten må føres over terreng med god overlapp over eksisterende og festes tett inn mot vegg,



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger murt med Leca blokker. Kjellervegger og gulv er ikke synlig, pga. innvendige overflater på gulv og vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av yttervegg for tilbygget del av 1. etasje er i støpt konstruksjon med synlige planhetsavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket kan medføre behov for tiltak men dette må følges med over tid for å se utvikling.

# Tilstandsrapport



## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget. Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein ved oppkjørsel og på baksiden av huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Terrengforhold

Terrengen faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

### Vurdering av avvik:

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

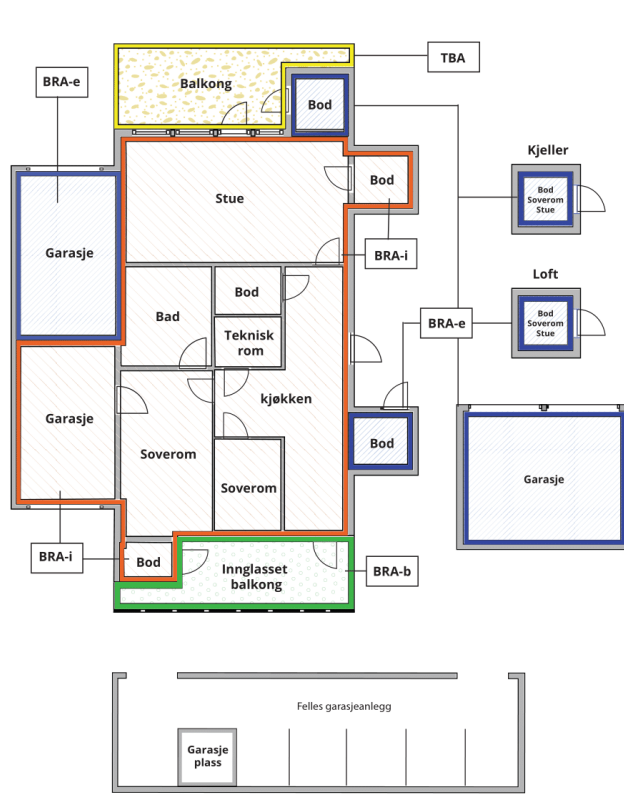
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	61	17		78	19
1.Etasje	95			95	77
<b>SUM</b>	<b>156</b>	<b>17</b>			<b>96</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>173</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Vaskerom	Garasje/bod	
1.Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Walk-in closet , Soverom		

### Kommentar

Oppmålt bruksareal. Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod.  
Åpent areal (TBA) er veranda og terrasse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Ferdigattest for selve huset foreligger ikke.

Kun ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i 1.etasje.

Ferdigattest for tilbygget del av stue og påbygg på nord-siden foreligger ikke.

Rominndeling i underetasje og 1.etasje er endret fra de originale byggetegningene.

Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra matbod/disponibelt rom til bad i underetasje.

Det foreligger ingen godkjent bruksendring fra bod i 1.etasje til bad.

### 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:* Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	156	17

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Tor André Lillevold	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	367	123		0	961.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Østlivegen 20

#### Hjemmelshaver

Jansen Maria, Lillevold Tor Andre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moelv.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Ja  
Kommuneplan: Ja  
Kommuneplaner under arbeid: Ja

### Om tomten

Litt hellende tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om vann og kloakkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Bruksendring fra bod til soverom.	Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2024	Eiere ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.09.2024	Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger uten dato,	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		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 tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/JK2614>

## 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