

Tilstandsrapport

📍 Buveien 5 , 7391 RENNEBU

📖 RENNEBU kommune

gnr. 61, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 22439-1008

Referansenummer: QF6932

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Gjønnes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sveinung Gjønnes'.

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag av boligens tilstand basert på rapportutkastet:

Boligen er en enebolig fra 1970 /1971 med normal standard for alder og jevnlig vedlikehold, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er i siste del av forventet levetid. Det er registrert avvik som krever tiltak/oppfølging, særlig knyttet til våtrom, fuktforhold i kjeller, tak-/pipe adkomst og eldre rør- og ventilasjonsløsninger.

Vesentlige forhold:

Våtrom: Bad i 1. etasje vurderes å ha behov for omfattende oppgradering (anslag 100–200k). Det er påvist fukt i baderomplater i dusjsone som må skiftes. Vaskerom i kjeller har også oppgraderingsbehov og videre undersøkelser anbefales.

Kjeller/rom under terreng: Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og -mur samt saltutslag på innvendige kjellermurer. Konstruksjonen bør overvåkes og fukttiltak kan bli nødvendig.

Tak/yttertak: Takteking er snødekt og ikke nærmere vurdert (TG IU) – bør undersøkes når snøfritt. Det mangler stigeledd/takstige til pipe for feier.

Vinduer og dører: Vinduer og verandadør er eldre enn ca. 25 år med værslitasje/sprekker og behov for lokal utbedring/vedlikehold; utskifting må påregnes over tid.

Trapp: For lave rekkverkshøyder og for store åpninger mellom trinn i innvendig trapp gir personsikkerhetsavvik og bør utbedres.

Tekniske installasjoner: Vann- og avløpsrør (innvendig/utvendig) antas i hovedsak fra byggeår og er over halv brukstid; det foreligger lite dokumentasjon, så risiko for svikt/lekkasje øker. Naturlig ventilasjon vurderes som mangelfull og enklere enn dagens anbefaling. El-anlegget er gammelt og kun visuelt kontrollert – utvidet elkontroll anbefales.

Drenering/grunnmur: Drenering fra 1970 og manglende grunnmursplast (kun smurt asfalt) gir økt fuktrisiko; videre undersøkelser og mulig oppgradering må påregnes. Det er også registrert sprekkeformasjoner/skråriss i grunnmur, men uten akutt tiltak.

Lovlighet: Godkjente tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk (vindus-/dørplassering i stue og rominndeling i kjeller), og det foreligger ingen ferdigattest. Kjellerstue har ikke direkte rømningsvei.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner og nedløp av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve

veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarung.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Ståltrapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskille mot grunn er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarung, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarung, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

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

Boligen har elementpipe. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet. Fra bakkenivå kan det se ut som pipe ikke har tilstrekkelig høyde. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Gulvet har beleg og er av betong.

Tretrapp med beleg

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kjellerdører er malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Ukjent årstall og den fungerte som tiltenkt på befaringdagen
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent elektrisk anlegg Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1970.
Ukjent oppbygging

Svakt hellende terreng
Rør-anlegget er ikke synlig for besiktet.
For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

Oljetank er frakoblet og lukket

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Teknisk verdi bygninger

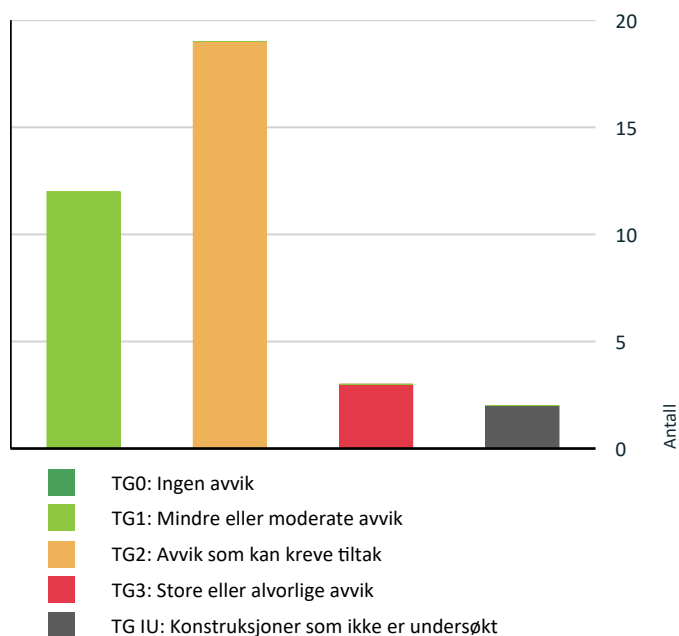
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Avik vindusplassering på stue. Etablert vindu og altandør stue.
Romindeling i kjeller avviker fra tegning.
Det foreligger ferdigattest på bolig fra 9.03.1971

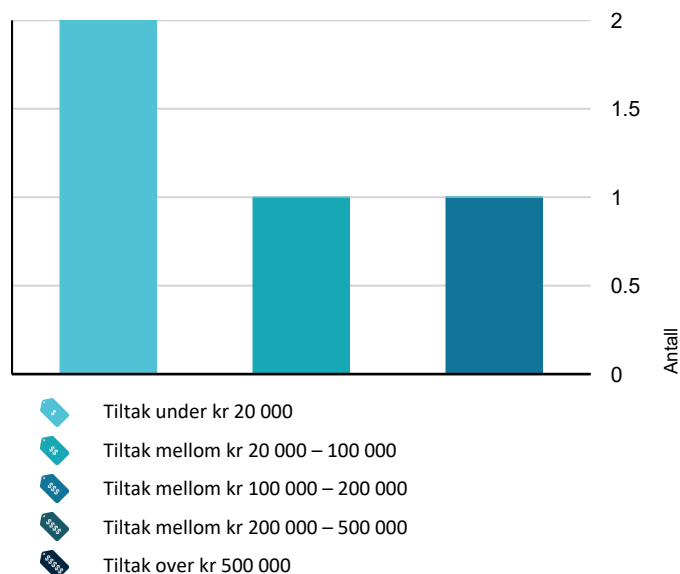
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Boligeier opplyser om at det ble lagt nytt yttertak i 1995

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Ved manglende snøfangere så er sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. Ved manglende snøfangere så er sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.
Det mangler takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe for feiing. Manglende adkomst er ikke forskriftsmessig og gir fallfare for feier. Brannvesenet kan gi pålegg, og manglende feiing/tilsyn kan øke brannrisiko. Utbedring: montere godkjent takstige/taktrinn fram til pipe (evt. pipeplattform ved behov).

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarig. Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag.

Vurdering av avvik:

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

Mangler utvendivegløkehold. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befarig.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag. redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag. Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag.

TG 2 Kjellervinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Verandadør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Verandadør er eldre enn ca. 25 år. Utvendig side har avflasset maling og synlige sprekkdannelser i treverk.

Alderen, kombinert med avflassing og sprekker, indikerer svekket overflatebeskyttelse og begynnende nedbrytning av treverket. Økt risiko for fuktopptak med videre utvikling av råte, redusert tetthet mot luft/vann og nedsatt funksjon over tid. Det bør utføres snarlig vedlikehold (skraping, grunning og maling/evt. reparasjon av skadet treverk). Ved mer omfattende nedbrytning må utskifting påregnes innen noen år.

TG 1 Utvendige trapper

Ståltrapp

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Her er typiske forventede levetider for gulvbelegg ved normal bruk/vedlikehold

Vinyl / PVC-belegg (tørt rom): ca. 15–30 år

Linoleum: ca. 20–40 år

Gummibelegg: ca. 20–40 år

Laminat: ca. 15–25 år (avhenger mye av slitasjeklasse)

Parkett (overflate): ca. 20–40 år før større slip/rehab ofte trengs

Teppe / tekstilbelegg: ca. 8–15 år

Våtromsbelegg (bad/vaskerom): ofte 10–20 år, noen ganger opptil rundt 30 år ved gunstige forhold.

Belegg over forventet levetid har økt sannsynlighet for slitasje, svekket overflate/tetthet og løs limfuge. I våtrom gir dette økt risiko for sprekkdannelser, oppkant-/skjøtesvikt og fuktinntrenging til underliggende konstruksjon.

Det må påregnes rehabilitering/utskifting innen kortere tid. I våtrom kan svikt føre til fuktskader med behov for omfattende utbedring av gulv og tilstøtende bygningsdeler. Videre bruk forutsetter jevnlig kontroll og skånsom bruk/vedlikehold frem til utskifting.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskille mot grunn er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon.

! TG 1 Etasjeskille mellom kjellerog 1.etasj

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler radonmåling

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Boligeier opplyser om at det er byttet røykinføring på pipe i 2021. Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet. Fra bakkenivå kan det se ut som pipe ikke har tilstrekkelig høyde. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Storparten av vegger under terreng er synlig og det er registrert saltutslag slik at hulltaking ikke ble fortatt.

Det er registrert saltutslag (effloresens) på innvendige kjellermurer. Saltutslag tyder på fuktvandring gjennom mur/terrengkontakt.

Økt risiko for vedvarende fuktbelastning, avskalling/nedbrytning av puss/mur, samt mulig dårlig inneklima.

Det bør påregnes tiltak for å redusere fuktpåvirkning (drenering/terrengfall/innvendige fukttiltak) og eventuell rehabilitering av overflater. Videre utvikling bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Økt risiko for vedvarende fuktbelastning, avskalling/nedbrytning av puss/mur, samt mulig dårlig inneklima.

Det bør påregnes tiltak for å redusere fuktpåvirkning (drenering/terrengfall/innvendige fukttiltak) og eventuell rehabilitering av overflater. Videre utvikling bør følges opp.

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med belegget

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder i innvendig trapp er lavere enn dagens krav. Åpninger mellom trinn er større enn det som anbefales/kreves etter dagens sikkerhetsnivå for trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko: For lavt rekkverk øker fallrisiko. Store åpninger mellom trinn øker risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen.

Konsekvens: Utbedring/tilpasning av rekkverk og trapp bør påregnes for å oppnå bedre personsikkerhet. Tiltak kan være forhøyning/utskifting av rekkverk og eventuell lukking/redusering av trinnåpninger.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Kjellerdører er malte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Her er det registrert fukt i baderomsplate i dusjsone og baderomsplate må skiftes

Fukt i baderomsplater i dusjsone indikerer mangelfull tetthet og pågående fuktbelastning. Det er risiko for videre fuktinntrenging bak plater, med utvikling av mugg/råte i bakliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Plater må skiftes og dusjsonen må etableres med tett, forskriftsmessig løsning. Det kan være behov for å åpne for kontroll av underliggende vegg/konstruksjon og eventuelt utbedre skjulte fuktskader. Kostnader til rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Løs hegsel på skapdør Kjøkkeninnredningen er fra byggeår ca. 1970 og er dermed klart over forventet levetid. Selv om den kan fungere, må slitasje, svekket materialkvalitet og behov for modernisering/utskifting påregnes innen relativt kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Kjøkkeninnredning fra 1970 har økt risiko for slitasje, løse beslag/hengsler, skjevheter og fuktsvekkelser i skap og benk, spesielt rundt vask og oppvaskmaskin. Eldre materialer og overflater tåler fukt dårligere og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Det må påregnes oppgradering eller utskifting innen kortere tid. Eventuelle fuktskader kan medføre behov for utskifting av innredning og lokale reparasjoner i tilstøtende bygningsdeler. Videre bruk forutsetter jevnlig kontroll av fuktutsatte soner og vedlikehold av innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet med vetil i himling

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Begrunnelse: Naturlig avtrekk gir begrenset og lite styrt ventilasjon sammenlignet med dagens standard.

Risiko: Økt risiko for utilstrekkelig luftskifte, luktproblemer og fuktbelastning over tid.

Konsekvens: Forbedring av ventilasjon bør påregnes, f.eks. mekanisk avtrekk. Videre bruk kan gi redusert komfort og økt vedlikeholdsbehov dersom fukt/luft oppstår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Begrunnelse: Kobberrør har ofte lang teknisk levetid, men anbefalt brukstid oppgis typisk rundt 50 år. Rørene er dermed over forventet brukstid basert på alder.
nemitek.no

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Økt risiko for korrosjon/irring, punktlekkasjer og svekkede skjøter, særlig på varmtvannsledninger og i fukt-/kondensutsatte områder. Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes.

Konsekvens: Det må påregnes oppfølging og mulig utskifting/rehabilitering av deler av anlegget. Ved lekkasje kan det oppstå vannskader med behov for reparasjoner av rør og tilstøtende bygningsdeler. Kontroll av røranlegg anbefales.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Risiko:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer i skjøter/rør. Skjulte svakheter kan forekomme uten synlige tegn.

Konsekvens:

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og at deler av avløpsanlegget kan måtte rehabiliteres/utskiftes innen overskuelig tid. Ved svikt kan det oppstå lekkasje og fuktskader med behov for utbedringer i rør og tilstøtende bygningsdeler.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Risiko:

Ventilasjonen er av enkel type og kan gi utilstrekkelig luftskifte. Det kan være vanskelig å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet, særlig ved økt fukt- eller luktbelastning.

Konsekvens:

Redusert luftkvalitet kan medføre ubehag, lukt- og fuktproblemer over tid. Det bør påregnes behov for oppgradering/tiltak for å sikre bedre og mer styrt ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Ukjent årstall og den fungerte som tiltenkt på befaringsdagen

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Tilstandsrapport

Åpent elektrisk anlegg Sikringsskap 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.
1970 Ingen informasjon fra boligeier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen informasjon fra boligeier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen informasjon fra boligeier
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?
Ukjent Ingen informasjon fra boligeier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen informasjon fra boligeier
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen informasjon fra boligeier

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Risiko:
Når anlegget kun er visuelt vurdert og ikke faglig kontrollert, kan det foreligge skjulte feil eller mangler (f.eks. overbelastning,

varmgang, uforsvarlige koblinger eller manglende jord/vern) som ikke avdekkes ved befarng. Dette kan gi økt risiko for driftsstans, elektrisk støt eller brann.

Konsekvens:

Det bør påregnes kontroll av registrert elektroinstallatør, og eventuelle utbedringer/oppgraderinger kan bli nødvendige. Kostnader til slik gjennomgang og tiltak må forventes dersom avvik avdekkes.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarng, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970.

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.

Kjellermur er fra ca. 1970 og er utvendig fuktsikret med smurt asfalt. Det er ikke registrert grunnmursplast/knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Risiko:

Når dreneringen er eldre og mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for redusert funksjon. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur/kjellervegger, med fare for fuktinntrenging, saltutslag, mugglukt og i verste fall råte/skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Det må påregnes at dreneringen kan ha behov for utskifting eller oppgradering innen overskuelig tid. Svikt kan medføre fuktskader i kjeller/etasjer mot grunn og kostnader til utbedring av drenering, terreng og eventuelle innvendige fuktskader. Videre utvikling bør følges opp, og tiltak vurderes ved symptomer på fukt.

Løsningen med asfalt er tidsriktig for byggeår, men enklere enn dagens anbefalte fuktsikring og har begrenset beskyttelse mot langvarig fuktbelastning fra terreng.

Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging gjennom mur, med mulig saltutslag, avskalling av puss, mugglukt og fuktrelaterte skader i kjeller.

Konsekvens: Det bør påregnes fukttiltak ved symptomer, og eventuell oppgradering av drenering/fuktsikring ved framtidig utvendig arbeid. Videre utvikling bør følges opp.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent oppbygging

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG IU Terrengforhold

Svakt hellende terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon/opplysninger om innvendig vann- og avløpsopplegg. Anlegget er i hovedsak å være fra byggeår ca. 1970.

Konsekvens/tiltak

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

Begrunnelse: Manglende dokumentasjon og høy alder gir usikkerhet om utførelse, materialvalg og tilstand.

Risiko: Økt risiko for skjulte svakheter, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon/kapasitet som ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens: Det må påregnes kontroll/videre undersøkelser av røranlegget, og rehabilitering/utskifting kan bli nødvendig. Eventuell svikt kan medføre vann- eller fuktskader med tilhørende utbedringskostnader.

! TG 1 Oljetank

Oljetank er frakoblet og lukket. Ikke kjent om det er pålegg om fjerning

Beregninger

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101			101	
Kjeller	90			90	
SUM	191				
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang/ trapperom, spisestue / gang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, wc		
Kjeller	Gang / trapp, vaskerom, kjellerstue, gang 7,8 m ² , bod 13,5 m ² , bod 13,6m ² , bod 6,8 m ² , bod 10,5 m ² , bod 3,4 m ² , gang 4 m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avik vindusplassering på stue. Etablert vindu og altandør stue. Romindeling i kjeller avviker fra tegning.
Det foreligger ferdigattest på bolig fra 9.03.1971

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen direkte rømningsvei ut fra kjellerstue

Garasje

Romfordeling

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

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	36	155
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	61	73	0	0	1454 m ²	Procloud	Eiet
Adresse Buveien 5							
Hjemmelshaver Johansen Siri Pernille							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral og solrik beliggenhet i gåavstand til Berkåk sentrum

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig med privat stikkledning

Regulering

Kommuneplan Rennebu kommune

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellendeterreng

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med stålplatetak
- Leddport uten motor.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Salgstegninger	07.12.2025		Gjennomgått		Nei
Beskrivelse	08.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	09.12.2025	
3	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.