




Tilstandsrapport



 Enebolig

 Tandeskogvegen 271, 2360
RUDSHØGDA

 RINGSAKER kommune

gnr. 251, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22092-2429

Eiendomsverdi ref nr: VG3139

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingeniør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:
48638



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i 10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

lars.bismo@takstgruppen.as

932 50 025

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Enebolig med flott beligenhet mellom Moelv og Brumunddal

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Taktekking av asfaltpapp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufterventiler i gavl. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse mot sør: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk og metall.

Innglasset balkong: Konstruksjoner og overflater i treverk, metall og glass.

Tretrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Parkett. Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater. Panelplater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte plater. Himlingsplater.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i betong.

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Trapp i trekonstruksjon.

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Våtromsplater på vegg. Fliser på gulv. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i underetasje:

Betonggulv. Malt mur/betong på vegg. Betong i himling. Dusjkabinett. Støpejernssluk. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:

Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Kjøkken i underetasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Laminat på gulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Speil. Veggmontert wc. Servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon i 1. etasje.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon i underetasje.

Luft/luft varmepumpe.

Ca 200 liters varmtvannstank.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 320,40 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ sjekk radon her.
<https://kartkatalog.nve.no/#kart> sjekk flom og skred her.
<https://kartkatalog.geonorge.no/> sjekk støy her.
Husk å vurdere brann og rømning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

Dobbelt garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Garasje

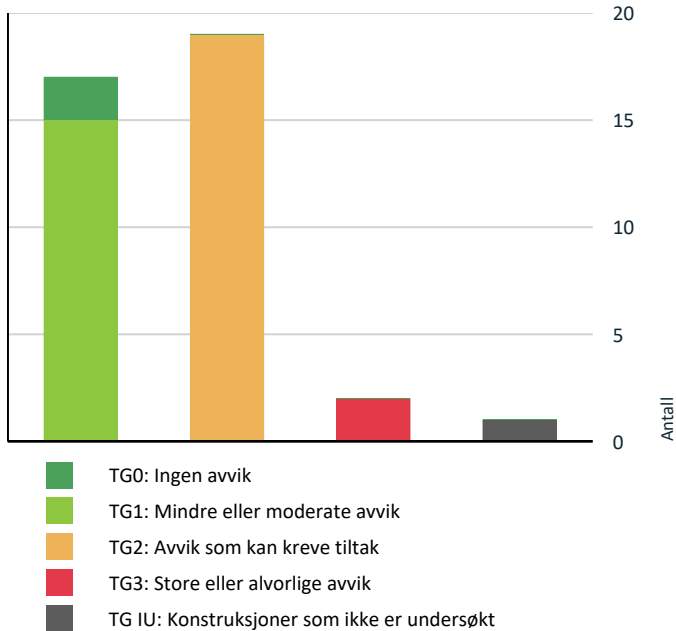
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

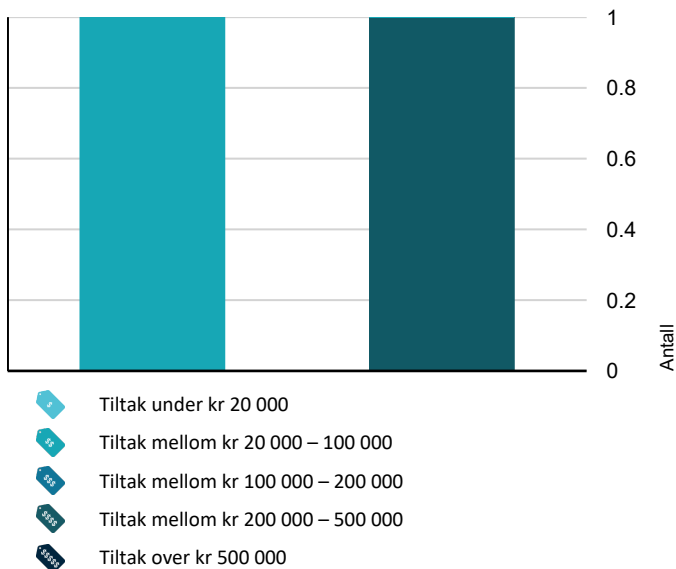
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller/Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > Kjeller/Underetasje > Kjøkken/Gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon <https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/>.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1967

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i denne boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har eldre bygningsdeler som krever tiltak. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2024	Utført som egeninnsats.	Drenering på bakside under platting/trapp til 2.etg
2025	Utført som egeninnsats.	Modernisering av kjøkken. Ny platetopp, stekeovn, vask og og benkeplate
2025	Utført som egeninnsats.	Laget leilighet i underetasje, med nytt soverom, WC og teknisk rom
2025	Utført av firma.	Vann- avløpsledninger innvendig byttet ut, en vvb til hver etasje. Moelv Rørservice
2025	Utført av firma.	Nytt Bad 1. Etg. Revet helt ned og bygd opp igjen.
2025	Utført som egeninnsats.	Malt alle vegger i 1. Etasje
2025	Utført som egeninnsats.	Ny terrasse med nytt rekkverk på baksiden av huset. Beiset hele terrassen.
2025	Utført av firma.	Nytt Sikringskap og nytt EL-Anlegg i store deler av boligen.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater. Taktekking av asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

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

Bulker på mønepanner. Slitasje på metallplater. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av taktekking og undertak for å forhindre ytterligere slitasje og potensielle lekkasjer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Slitasje på metallplater.



Rust på metallplater.



Bulker i mønepanner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Malings/folieflass registrert. Vindskier bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Malings- og folieflass samt slitasje på vindskier bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og forkortet levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



Utettheter i takrenner.



Malings/folieflask registrert.

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Oppsprekking i kledning. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader.

Oppsprekking i kledningen bør utbedres for å hindre ytterligere vanninntrenging og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Utvendig kledning har begrenset med lufting.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufteventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Synlige fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktmerkene nærmere og utbedre eventuelle lekkasjepunkter rundt gjennomføringer i takflaten for å hindre videre fuktskader.

Isolasjonen bør justeres slik at luftingen mot raft ikke hindres, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for råte og muggutvikling i takkonstruksjonen.

Spiker som stikker gjennom undertaket bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå skade på undertak og redusere risiko for vanninntrengning.



Synlige fuktmerker. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte tettelister var harde/slitt. Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte eller defekte vinduer, tettelister og karmen for å sikre god funksjon og hindre ytterligere forringelse.

Dersom punkterte isolerglass oppdages, bør disse skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og unngå kondensproblemer.

Manglende utbedring kan føre til redusert energieffektivitet, økt varmetap, fuktskader og forringelse av innemiljøet.



Kondensmerker på enkelte vinduer.



Værslitte karmen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk og metall. Innglasset balkong: Konstruksjoner og overflater i treverk, metall og glass.



Bjelke mot fjell bør overvåkes.



Bjelke mot fjell bør overvåkes.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av: Parkett. Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater. Panelplater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte plater. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Slitasje på gulv. Behov for vedlikehold. Punktskader på overflater. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

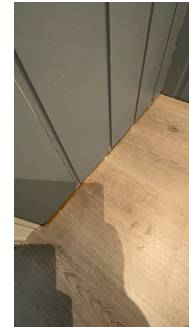
Det bør utføres vedlikehold og eventuelle reparasjoner av gulv og overflater for å utbedre knirk, slitasje og punktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert brukskomfort og økt behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



Slitasje på gulv.



Gjenstående arbeid.



kre er observert i boligen, ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil, da deler av konstruksjonen er skjult og har høy alder.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at skjulte skader eller svekkelser ikke oppdages, noe som kan føre til redusert brukstid, økte vedlikeholdskostnader eller fuktskader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å få utført en kontroll av pipen av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer fra pipen.

Tilstandsrapport



Sprekker i purr rundt røykrør.



Pipe anbefales helbeslått over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skade eller svekkelse i konstruksjonen, da deler av bygningsdelen er skjult og har høy alder.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte feil og skader, som kan føre til redusert brukstid og potensielle fukt- eller konstruksjonsskader.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.



Hulltaking foretatt på soverom. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Punktskader på dører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring bør vurderes for dører med punktskader og slitasje, for å opprettholde estetikk og funksjon. Dersom skadene forverres, kan det føre til redusert brukervennlighet og behov for utskifting på sikt.



Punktskader på dører.



Dørhåndtak henger.



Slitasje på terskel.



Punktskader på dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg. Fliser på gulv. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.



Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



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



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



Hulltaking foretatt fra trapp mot dusj. Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Betonggulv. Malt mur/betong på vegg. Betong i himling. Dusjkabinett. Støpejernssluk. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

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.

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktspild av bad i kjeller.



Kontroll av sluk.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:
Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Selger har gjort utbedringer på kjøkken og montert komfyrvakt etter befaringen.



Oversiktspild av kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:
Komfyr. Kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt anbefales montert. Punktskader på innredning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

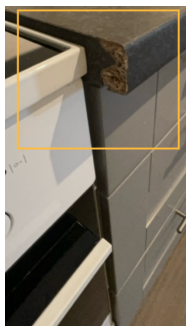
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere risikoen for brann ved matlaging.

Punktskader på innredningen bør utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse av kjøkkenets funksjon og utseende.

Tilstandsrapport



Punktskader på innredning.



Punktskader på innredning.



Oversiktsbilde av kjøkken.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN/GANG

⚠ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

⚠ TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Speil. Veggmontert wc. Servant med underskap.

Selger har montert elektriskstyrt vifte etter befaringen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av toalettrom.



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



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av vannledninger er byttet ut, det gjenstår noen eldre vannledninger i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger i kjeller bør vurderes for utskiftning for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, da sannsynligheten for skader øker med alderen på rørene.

Tilstandsrapport



Stoppekran er plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikehold.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelser av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon i 1. etasje. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon i underetasje. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.



Ventilasjons aggregat plassert på loft.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur. Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. Det anbefales kontroll utført av fagfolk. For nærmere info om energibruk se boligens energiattest. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres kontroll av varmepumpen og tilhørende vannavledning av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og hindre fuktskader på grunnmur.

Manglende funksjonstest og feil vannavledning kan medføre redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for fuktskader på bygningen.



Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank.

Selgers opplysning: 1 varmtvannstank for underetasje og 1 varmtvannstank for 1. etasje.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.

1967

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 varmtvannsbereider, 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

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

Tilstandsrapport



Sikringskap for underetasje plassert i bod.



Sikringskap plassert i trappe.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Selgers opplysning: Område under platting ved inngang er re drenert.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjeller for å redusere risiko for fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert brukstid på konstruksjonen.



Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Alder og skjulte deler av konstruksjonen medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte feil, noe som kan føre til uforutsette kostnader eller ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.



Småskader på grunn av fuktbelastning over tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i gråstein

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres lokal utbedring av sprekker og/eller skjevheter i muren for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for utglidning eller skader på omkringliggende konstruksjoner.



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

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1 320,40 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning: Gårdsplass har fått nytt lag med grus.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50. Se byggforsklad 514.221. Det er ikke opplyst om andre tiltak for å lede bort overvann og tilstandsgrad gis ut fra synlig forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Selgers opplysning: Område med mest fall mot bygg er redrenert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra bygningen eller andre tiltak for å lede bort overvann, for å unngå at vann ledes inn mot muren og forårsaker fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygget.

Kostnadsestimatet er basert på en vurdering av lokal utbedring. Det anbefales å innhente pristilbud fra relevante utførende firmaer for å få et mer presist estimat, da kostnadene kan variere avhengig av valgt leverandør og løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

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 tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Konsekvensen av å ikke undersøke eldre, skjulte ledninger er økt risiko for plutselige skader som lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan føre til vannskader, tilbakeslag eller driftsavbrudd.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Septiktank på tomten er ikke lenger i bruk da boligen er koblet på offentlig nett. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden septiktanken ikke lenger er i bruk, men ut ifra alder og tilstand kan det påregnes kostnader for eventuell fjerning av tanken dersom dette blir pålagt av kommunen. Manglende bruk og høy alder kan medføre risiko for forurensning eller setningskader dersom tanken ikke er korrekt sikret eller sanert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ sjekk radon her.

<https://kartkatalog.nve.no/#kart> sjekk flom og skred her.

<https://kartkatalog.geonorge.no/> sjekk støy her.

Husk å vurdere brann og rømning.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.



Avtrekksvifte for fjerning av radongass fra grunn er installert i underetasje.

Bygninger på eiendommen

Dobbelt garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeår er hentet fra plantegning.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pusset/slammet grunnmur. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Innlagt strøm. Leddport.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er hentet fra plantegning.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Gruset/jordgulv. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Pusset/slammet grunnmur. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Vippeport.

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

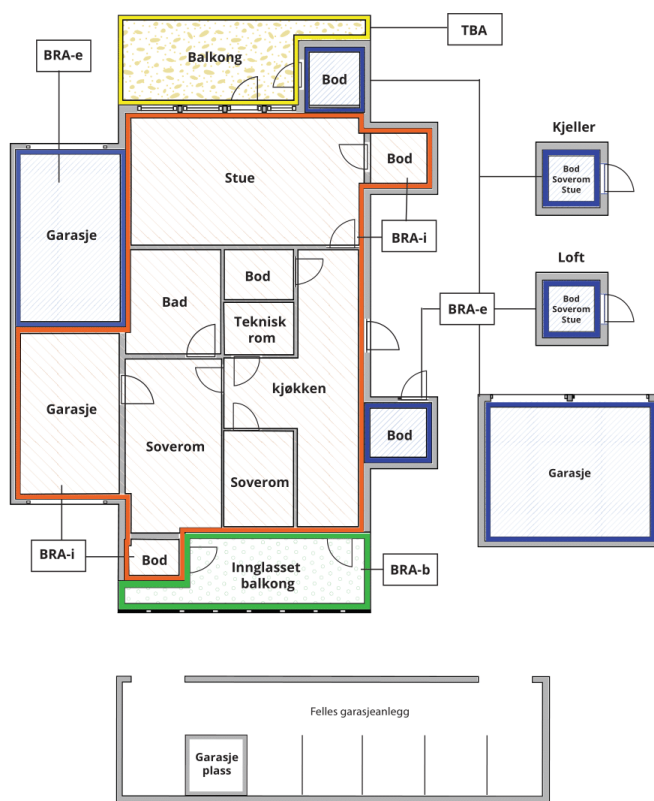
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



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

Hva er bruksareal?

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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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	81		12	93	32
Kjeller/Underetasje	76			76	
SUM	157		12		32
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom 1, soverom 2, stue		Innglasset balkong
Kjeller/Underetasje	Entré, bad/vaskerom, bod 1, bod 2, kontor, bod 3, stue, soverom 1, kjøkken/gang, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,23 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Oppmåling er kontrollert opp mot fremlagte byggetegninger fra kommune, se vedlagte tegninger i tilstandsrapport.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 32 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Dobbelt garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Lars Bismo	Takstingeniør
	Simen Enger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	251	10	0	0	1320.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tandeskogvegen 271

Hjemmelshaver

Enger Simen Tolvstad

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	16.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.	07.07.2025	Sjekkliste for støping av gulv og legging av mmebran.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befarng.	16.04.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	24.09.1999		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.05.2000	Ferdigattest for garasje.	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	19.04.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befarng.	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	17.04.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	30.04.2026	revidert info om soverom i 1. etasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.