

Tilstandsrapport



Enebolig



Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 83, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1550

Referansenummer: YG9522

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

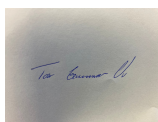
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er omfattende restaurert i tidsrommet 2012-2025 og fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen og det meste av dette skyldes alder/slitasje. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader på taktekkingen.

Nedløp og beslag er i metall og er utskiftet i forbindelse med utskifting av taktekkingen.

Veggene i eldste del av boligen har tømmerkonstruksjon. Fasade med unntak av sørvestvegg og tilbygg har stående bordkledning av eldre dato.

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2024.

Sørvestveggen i eldste del er en tømmerkonstruksjon. Fasade på tilbygg og sørvestvegg har stående bordkledning fra 2024. Kledningen fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen er en takåskonstruksjon med taktro som undertak. Tilkomst til kaldloftet er via luker i tak i 2. etasje. Kaldloftet er ventilert via naturlige utettheter samt stedvis med luftespalter ved raft. kaldloft mot nord ble kun inspisert via åpning i tømmervegg mellom kaldloftene.

Takkonstruksjonen over tilbygg har sperrekonstruksjon med lufting ved raft.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012 i 1. etasje. Vinduer mot sørvest i 2. etasje samt i tilbygg er datert 2022. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har 8 malte trevinduer med 2-lags glass datert 1974 og 2 trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Døren fremstår i god stand, men beslag må monteres under døren.

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2012. Ytterdør til kjeller av eldre dato.

Det er etablert en terrasse i tre mot sørvest. Terrassen fra 2024 opplyses å være oppført av kjerneved av furu, og er understøttet av trestolper ned mot punktfundamenter.

Det er etablert tretrapp opp til terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater i 1. etasje er i hovedsak av nyere dato. Overflater i 2. etasje er delvis av eldre dato. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje. Det opplyses at overflater i gang i 2. etasje vil bli ferdigstilt før salg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen med vedovn etablert i stue. Det opplyses at det er innlagt stålrør i pipe i stue i 2010. Pipe i kjøkken er ikke godkjent og derfor ikke i bruk. Sotluke ble påvist i kjeller.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.

Bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Begge krypkjellerene er i sørøst delen hvorav den ene i tilbygget. Det ble på befaringsdagen registrert kondens i etasjeskillet i tilbygg på grunn av feil bruk av fuktsperre. Det er etter befaringen foretatt åpninger i plasten og uttørring av fukt. Ved kontroll etter uttørring ble det ikke indikert fukt eller registrert tegn til soppdannelser. Det opplyses at fuktsperre blir fjernet til fordel for stubbloftplater. Boligen har trapp fra 2024 opp til 2. etasje.

Innwendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører er en blanding av dører i pressformet utførelse innsatt i gammel karm samt laminatdører av eldre dato og enkle tredører i kjeller. Profilerte dører fra 2024 i tilbygg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Overflater er av eldre dato.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har panel og taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 10mm, ellers svakt fall mot sluk og flatt gulv. Belegg har oppbrett ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt. Det bemerkes en vable i gulvbelegg ved sluket uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og opplegg for

servant/skyllekum. Montering av skyllekum må påregnes.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 22mm fra gulv ved dør og til topp slukrist. Fallet er etablert i dusjsone, ellers tilnærmet flatt gulv.

Gulvbelegg har oppbrett ved vegger og ved dør slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert

toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og dokumentasjon

Beskrivelse av eiendommen

foreligger. (Faktura)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er av eldre dato og har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc. Rommet har elektrisk avtrekksvifte uten tilluftspalte ved dørrterskel. Kjølerommet har tregulv og panelplater på vegger. Kjøleromsaggregatet er fra 2013. Det opplyses at aggregatet har normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger fra kjøkken samt fra bad og vaskerom i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Rør fra kjøkken er ikke tilknyttet rørskapet. Eldre kobberrør i bad og toalettrom i 1. etasje samt i deler av kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad og vaskerom i tilbygg er fra 2024. Ellers avløpsrør av eldre dato fra bad og toalettrom i eldste del av boligen. Kloakk er luftet over tak i tilbygg. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt med ventiler i himling i enkelte rom i 2. etasje. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2021. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjøkken. Strømmåler er montert i redskapshuset. Forrige eier opplyste at deler av anlegget var oppgradert i 2012. Elektrisk anlegg fra 2024 i tilbygg. Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen ved øvre side av boligen samt ved tilbygg opplyses å være fra 2022. Ellers ukjent om drenering er etablert. Det kan se ut som om grunnmuren i eldste del er i støpt betong med sparestein. Sørøstlige del av hoveddelen samt tilbygg har grunnmur i betongstein fra 2024. Grunnmuren fremstår i god stand, men på visuelt grunnlag anbefales utvendig pussing av muren. Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Utvendige avløpsrør fra bolig og til slamavskiller er av plast og opplyses å være utskiftet i 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft av ukjent alder. Utvendige vannledninger inn til eiendommen er av ukjent type og alder men det opplyses at rør fra bolig til fjøs er pexrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong og av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

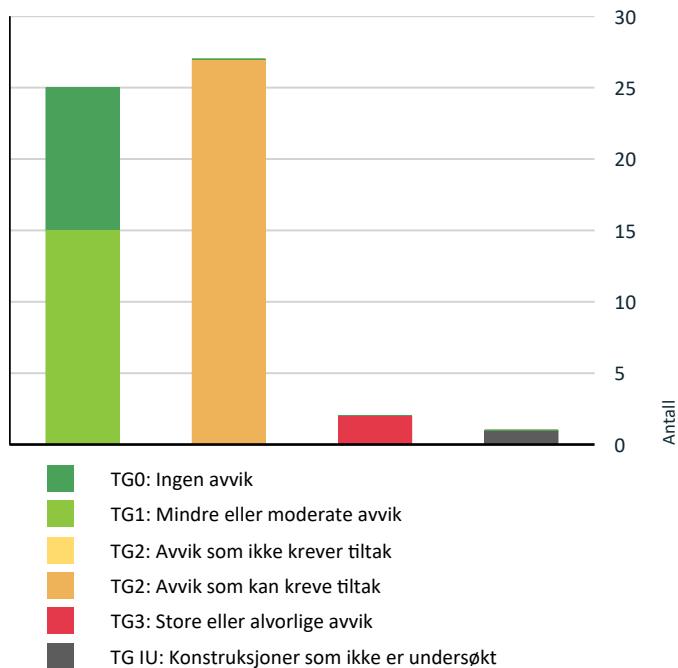
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshuset, men det opplyses at dette vil bli ordnet før salg.

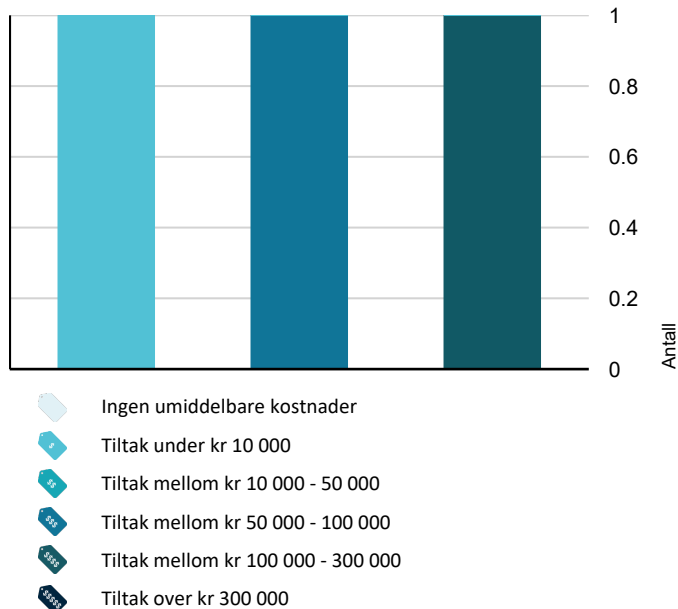
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kaldloft over tilbygg har ikke inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert. Kaldloft over nordenden av boligen er kun inspisert gjennom spalte i vegg fra tilstøtende kaldloft, kontrollen er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør og kjellerdør [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1907

Kommentar

Ukjent alder på tømmerkasse, men flyttet dit den står i dag i 1907.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Forrige eier opplyser at deler av boligen ble innvendig renoverert da bl.a med ny kjøkkeninnredning og nye vinduer i 1. etasje samt oppgradering av overflater. Det ble også opplyst at det elektriske anlegget med unntak av i kjeller ble utskiftet.
2021	Modernisering	Ny varmtvannstank. Ny drenering og utvendig fuktsikring ved øvre side av boligen.
2022	Modernisering	Ny grunnmur under deler av gammeldelen av boligen. Ny terrasse.
2024	Modernisering	Oppført tilbygg i 2 etasjer. Ny utvendig avløpsrør fra bolig og frem til kloakkum. Ny takteking og beslag på eldste del av boligen. Ny utvendig panel og noen nye vinduer på sørvestvegg eldste del. Montert ny varmepumpe.
2025	Modernisering	Innredet bad og vaskerom i tilbygg. Nye laminatgulv i stue, kjøkken og i soverom i 1. etasje. Revet bad i 2. etasje og etablert garderobe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og er utskiftet i forbindelse med utskifting av taktekingen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmur ved tilbygg. Det bemerkes også at ett taknedløp ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av snøfangere opp til dagens krav men anbefales. Det anbefales å lede takvann bort fra grunnmur der dette ikke er gjort samt montere taknedløp der dette ikke er montert.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av boligen har tømmerkonstruksjon. Fasade med unntak av sørvestvegg og tilbygg har stående bordkledning av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

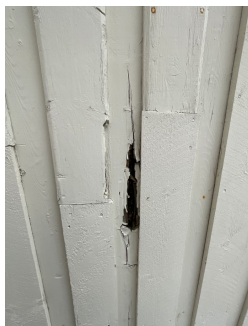
Det registreres at panelet har spredte råteskader og er generelt slitt. Det bemerkes også mangelfull lufting i nedre kant bak panelet. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert da det ikke er foretatt åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje anbefales utskifting av panelet.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg og sørvestvegg

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2024. Sørvestveggen i eldste del er en tømmerkonstruksjon. Fasade på tilbygg og sørvestvegg har stående bordkledning fra 2024. Kledningen fremstår i god stand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen er en takåskonstruksjon med taktro som undertak. Tilkomst til kaldloftet er via luker i tak i 2. etasje. Kaldloftet er ventilert via naturlige utettheter samt stedvis med luftespalter ved raft. kaldloft mot nord ble kun inspisert via åpning i tømmervegg mellom kaldloftene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres stedvis fuktskjolder på taktro og sperrer. Fuktmerkene skyldes tidligere forhold før utskifting av taktekingen, da det ikke er noen negativ utvikling siden forrige befaring i 2018. Det ble registrert noe muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skulle være pågående museaktivitet på kaldloftet må det foretas tiltak slik at mus ikke får tilkomst til konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 10 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygg har sperrekonstruksjon med lufting ved raft.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved en visuell kontroll av innvendige tak, ble det ikke registrert tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for tilkomst til kaldloftet over tilbygg.

TG 1 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012 i 1. etasje. Vinduer mot sørvest i 2. etasje samt i tilbygg er datert 2022. Vinduene fremstår i god stand.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har 8 malte trevinduer med 2-lags glass datert 1974 og 2 trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert 3 vinduer med punktert glass. Vinduene er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Døren fremstår i god stand, men beslag må monteres under døren.



TG 2 Terrassedør og kjellerdør

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2012. Ytterdør til kjeller av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ytterdør til kjeller er slitt og tar i karm. Terrassedøren er generelt i god stand, men det bemerkes en liten skade i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering og vedlikehold av kjellerdør samt lokal utbedring av skade i terrassedør.

Tilstandsrapport



Skade i karm terrassedør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i tre mot sørvest. Terrassen fra 2024 opplyses å være oppført av kjerneved av furu, og er understøttet av trestolper ned mot punktfundamenter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Terrassen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av at rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To bord på nederste trappetrinn er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av bord med skade må påregnes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innwendige tak har trepanel og himlingsplater. Innwendige overflater i 1. etasje er i hovedsak av nyere dato. Overflater i 2. etasje er delvis av eldre dato. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje. Det opplyses at overflater i gang i 2. etasje vil bli ferdigstilt før salg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres høydeavvik på over 30mm gjennom rommet i bod innenfor kjøkken i 1. etasje og stedvis opp mot 30mm gjennom rommet i 2. etasje. Skjevheter må til en viss grad kunne påregnes i eldre boliger da det ikke var samme krav til dimensjoner og planhet ved byggeåret. Det ble ikke registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen med vedovn etablert i stue. Det opplyses at det er innlagt stålrør i pipe i stue i 2010. Pipe i kjøkken er ikke godkjent og derfor ikke i bruk. Sotluke ble påvist i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av pipa og eventuelle mangler utbedres deretter. Eventuelt at dokumentasjon for kontroll/feiling fremlegges.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlig fukt i kjelleren på befaringsdagen. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp ved byggeåret. Dette vurderes å ikke ha noen vesentlig konstruksjonsmessig betydning dersom murflatene er fritt eksponert og kjelleren tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påses at kjelleren til en hver tid er tilstrekkelig ventilert. Kjelleren er ikke egnet for oppbevaring av fuktømfintlige varer.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Begge krypkjellerene er i sørøstdelen hvorav den ene i tilbygget. Det ble på befaringsdagen registrert kondens i etasjeskillet i tilbygg på grunn av feil bruk av fuktsperre. Det er etter befaringen foretatt åpninger i plasten og uttørking av fukt. Ved kontroll etter uttørking ble det ikke indikert fukt eller registrert tegn til soppdannelser. Det opplyses at fuktsperre blir fjernet til fordel for stubbloftplater.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp fra 2024 opp til 2. etasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av at deler av rekkverk er lavere enn 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må utbedres for å tilfredsstille krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører er en blanding av dører i pressformet utførelse innsatt i gammel karm samt laminatdører av eldre dato og enkle tredører i kjeller. Profilerte dører fra 2024 i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at dørene i 2. etasje samt en dør i 1. etasje tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes skade i dørblad i dør for toalettrom. Kjellerdørene er slitte men fremstår med normal funksjon. Dørene i tilbygg er i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes justeringer.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtsone hvor vask skal monteres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av vinduskarmer.



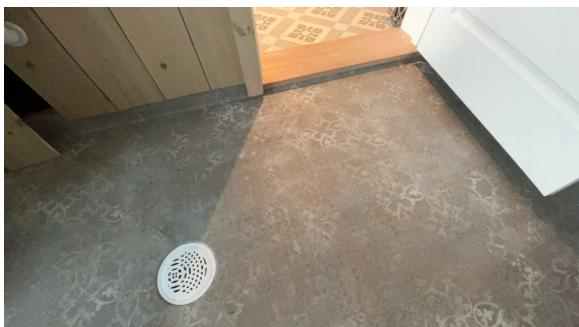
1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 10mm, ellers svakt fall mot sluk og flatt gulv. Belegg har oppbrett ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt. Det bemerkes en vable i gulvbelegg ved sluket uten at dette har noen konstruksjonsmessig betydning.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og opplegg for servant/skyllekum. Montering av skyllekum må påregnes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Overflater er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. TG 2 settes på grunn av at tettesjikt har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet. Det bemerkes misfarging i tak i dusjsone, noe som kan skyldes begrenset ventilasjon.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

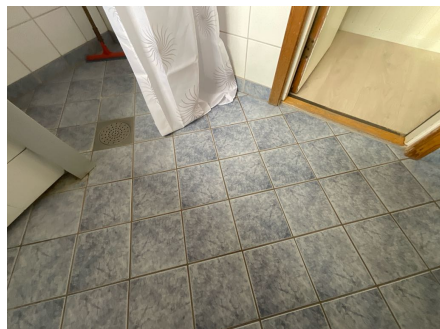
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Det ble målt fall mot sluk større enn 1:100 i rommet generelt. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis samt at silikonfuge i overgangen gulv/vegg stedvis har mistet vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales etablering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på alder anbefales etablering av dusjkabinett slik at overflater i dusjsone ikke utsettes for unødig fuktpåvirkning. TG 3 er satt på grunn av alder på tettesjikt og sluk. Estimert kostnad gjelder full renovering av rommet, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe overflateslitasje samt behov for justering av en skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av skapdør på innredning.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elerktrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel må etableres for å lukke avviket.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

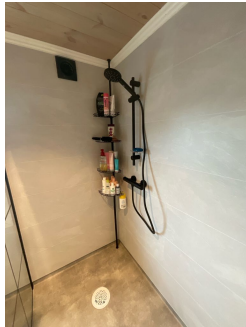
TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår i god stand.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 22mm fra gulv ved dør og til topp slukrist. Fallet er etablert i dusjsone, ellers tilnærmet flatt gulv. Gulvbelegg har oppbrett ved vegger og ved dør slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



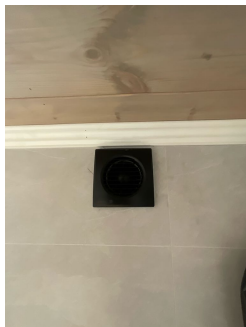
2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og dokumentasjon foreligger. (Faktura)

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har tregulv og panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerommet er ikke bygget som et rom i rommet med lufting rundt konstruksjonen. Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Detr anbefales observasjoner med tanke på eventuelle endringer i overflaten rundt kjølerommet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregatet er fra 2013. Det opplyses at aggregatet har normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato og har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc. Rommet har elektrisk avtrekksvifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Etter at tilbygg ble oppført er avtrekk ikke ført ut, men avsluttet i tilstøtende vaskerom. Det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskel. Wc er av eldre dato men fremstår med normal funksjon. Overflater i rommet er av eldre dato og har noe slitasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt i rommet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det opplyses at wc vil bli fjernet og at det vil bli montert dør inn fra tilstøtende vaskerom før salg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger fra kjøkken samt fra bad og vaskerom i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Rør fra kjøkken er ikke tilknyttet rørskapet. Eldre kobberrør i bad og toalettrom i 1. etasje samt i deler av kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, men det bemerkes alder på deler av anlegget samt at enkelte plastrør i kjeller ikke er fastklamret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for tiltak slik anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder på kobberør kan skader plutselig oppstå. Fastklamring av plastrør i kjeller anbefales. I forbindelse med oppgradering av det eldste badet og toalettrommet må utskifting påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad og vaskerom i tilbygg er fra 2024. Ellers avløpsrør av eldre dato fra bad og toalettrom i eldste del av boligen. Kloakk er luftet over tak i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra bad og toalettrom i eldste del av boligen har passert over halvparten av forventet brukstid. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer siden avløpet fungerer i dag. I forbindelse med oppgradering av det eldste badet og toalettrommet må utskiftinger påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt med ventiler i himling i enkelte rom i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2021. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjøkken. Strømmåler er montert i redskapshuset. Forrige eier opplyste at deler av anlegget var oppgradert i 2012. Elektrisk anlegg fra 2024 i tilbygg.

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

Tilstandsrapport

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.
0 Ukjent når anlegget sist er totalrehabilitert, men deler av anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har foretatt installasjoner før 2019.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid som er utført fom 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Info: 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. Estimert kostnad gjelder kun kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ved øvre side av boligen samt ved tilbygg opplyses å være fra 2022. Ellers ukjent om drenering er etablert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Grunnmursplasten fra 2022 er ikke klemt med topplst med påfølgende fare for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering ved nordvest og sørvestvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes montering av topplst for grunnmursplast der dette mangler. Såfremt murflatene er fritt eksponert i kjeller vurderes det å ikke være behov for ytterligere tiltak slik det fremstår på befaringsdagen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det kan se ut som om grunnmuren i eldste del er i støpt betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Sørøstlige del av hoveddelen samt tilbygg har grunnmur i betongstein fra 2024. Grunnmuren fremstår i god stand, men på visuelt grunnlag anbefales utvendig pussing av muren.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør fra bolig og til slamavskiller er av plast og opplyses å være utskiftet i 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft av ukjent alder. Utvendige vannledninger inn til eiendommen er av ukjent type og alder men det opplyses at rør fra bolig til fjøs er pexrør. 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.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på filtreringsanlegget eller på utvendige vannrør, tas det høyde for at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med vann/avløp og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

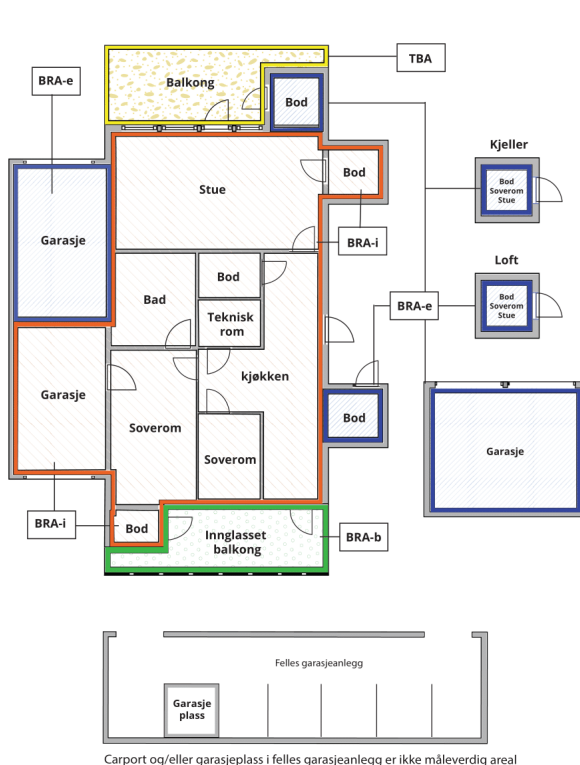
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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)		
Kjeller		76		76	
1.Etasje	137			137	52
2.Etasje	131			131	
SUM	268	76			52
SUM BRA	344				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6	
1.Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, kjølerom, bod, bad 1.etasje, toalettrom, stue, soverom		
2.Etasje	Gang, bad 2.etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, tv-stue		

Kommentar

Del av trappegang i 2. etasje er åpent og derfor ikke målbart areal. Kryp kjellere har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg til våningshuset, men det opplyses at dette vil bli ordnet før salg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	78

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	83	1		0	509258.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 3411

Hjemmelshaver

Skamfer Mona, Kosberg Sveinung

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	21.03.2025		Fremvist	1	Nei
Kommunal informasjon	12.09.2025		Gjennomgått	69	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG9522>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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