

# Tilstandsrapport

📍 Vognvegen 4 A, 2315 HAMAR

📖 HAMAR kommune

# gnr. 1, bnr. 7393

Areal (BRA): Enebolig 263 m<sup>2</sup>, Garasje 34 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2023

Rapportdato: 07.06.2023

Oppdragsnr.: 21632-1045

Referansenummer: LN2199

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Tømte



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT



Takstfullmektig under takstingeniør:

Simen Hveem

Gyldig rapport  
07.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

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 60 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

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

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

### Autorisasjon

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade (NP)



### Rapportansvarlig



Atle Tømte

[atle@takstgruppen.as](mailto:atle@takstgruppen.as)

979 51 466



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

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

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 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

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.

## Enebolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et populært område på nedre Storhamar. Gangavstand til barneskole, barnehage og Domkirkeodden med badestrand. Ca 1,8 km til Hamar sentrum.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Veranda mot vest:  
Konstruksjoner og overflater i treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Tapet. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Trapp i trekonstruksjon.  
Formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Plastsluk. Varme i gulv. Vegghengt wc.

### Vaskerom

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Himlingsplater. Innredning. Varme i gulv Ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.

### Bad

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant. Speil. Enkel innredning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Ventil på vegg. Plastsluk.

### Bad

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Mikro.

Plass til frittstående:  
Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:  
Komfyr. Kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

Det er installert gassinstallasjoner for oppvarming  
via vannbåren varme og for matlaging.

Varmtvannstanken er på ca 143 liter.

Oppvarming består av:  
Strøm. Gass.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovn. Vannbåren varme.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult  
ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet/festet tomt på 640,20 m<sup>2</sup> som er flat og  
opparbeidet med plen og beplantning.  
Belegningsstein på gårdsplass.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via  
privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet  
offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig    |            |            |           |
|-------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE      | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Loftsetasje | 72         | 69         | 3         |
| 1.etasje    | 100        | 100        | 0         |
| Kjeller     | 91         | 72         | 19        |
| <b>Sum</b>  | <b>263</b> | <b>241</b> | <b>22</b> |
| Garasje     |            |            |           |
| ETASJE      | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. etasje   | 34         | 0          | 34        |
| <b>Sum</b>  | <b>34</b>  | <b>0</b>   | <b>34</b> |

[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

Se evt. kommentar under Ja/nei spørsmålene under.

### Garasje

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

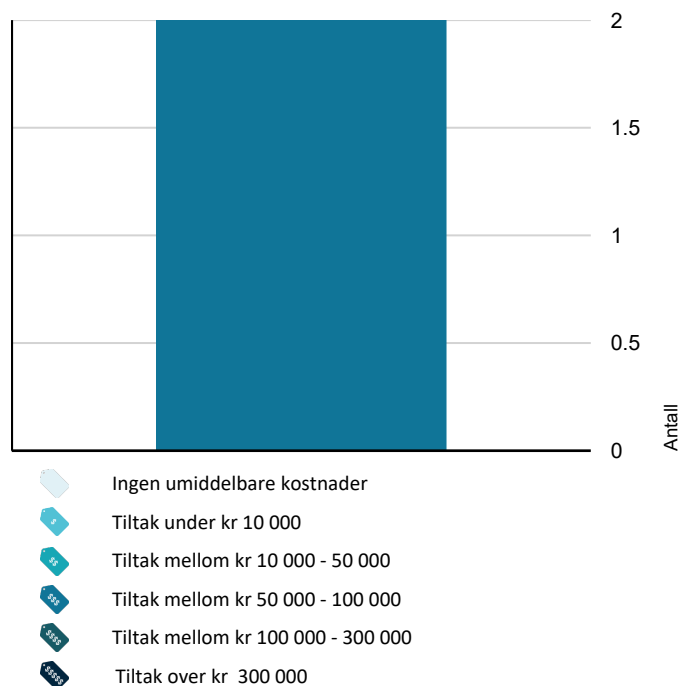
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. 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 fremlagte dokumenter om ikke annet er nevnt i rapporten. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for bla. temperatur og materiale.

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

Rapporten er utarbeidet bla. 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har setningsskader.

Setningsskader ble registrert på grunnmur ned mot kjellermedgang mot nord øst. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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



##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

# Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i loftstue trenger justering. Mangler sprosser enkelte steder. Noen sprosser er defekte. Mangler trebrett over vindu med beslag. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjoner over 1 m over bakken regnes i de fleste tilfeller med i bebygd areal på eiendommen, ukjent om dette er søkt om. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold. Sprekk i flis på kjøkken.



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

En del skjevheter i etasjeskiller. Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Dør til bad i 2. etasje trenger justering Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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

Vegghengt wc med skjult sistene har usikker synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler da det kun er åpninger i porselenet under. Det finnes løsninger som gjør at lekkasjevann skal kunne bli ført hit, det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

sprekk i flis rundt vegghengt wc.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Ikke synlig membran i sluk. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

**! Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**! Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det er avvik:  
skade på membran rundt sluk. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på innredning.

**! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det er avvik:

Deler av våtsonen har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Evt. membran/mansjett i sluket er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Hulltaking er unnlatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Tettesjikt mangler mellom benkeplate/skap og vegg. Skade på baklate på skrog under benk. spor av mus. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.  
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.  
lufferør på kaldtloft er ikke klamret.

**! Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er ikke tilluft under dør. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Lekkasje på blandeventil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke utløp i fra fordelingsskap på bad i 2 etasje.  
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.  
Jeg er ikke EL fagperson.

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

Det er avvik:

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng mot øst, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

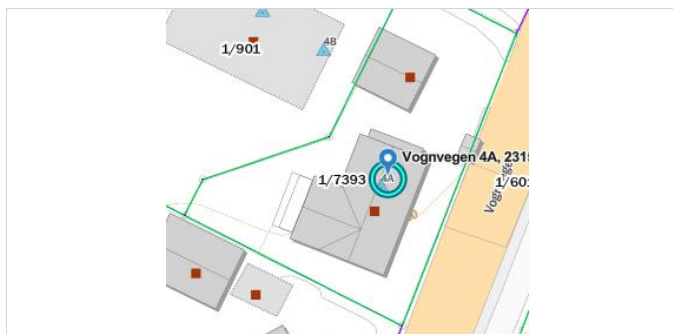
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Det er avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). 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 lavereliggende 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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

**Anvendelse**  
Enebolig

### Standard

Normal standard og planløsning.  
Oppvarming består av strøm og gass. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk 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. Boligen er 16 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Utført av               | Beskrivelse                 |
|------|-------------------------|-----------------------------|
| 2007 | Utført av firma.        | Kjøkkeninnredning.          |
| 2007 | Utført av firma.        | Våtrom                      |
| 2007 | Utført av firma.        | El-anlegg                   |
| 2007 | Utført av firma.        | Drenering                   |
| 2007 | Utført av firma.        | Taktekking                  |
| 2007 | Utført av firma.        | Takrenner og beslag.        |
| 2023 | Utført som egeninnsats. | Behandlet boligen utvendig. |

(Opplysninger over er gitt av selger)

## Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

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

## Nedløp og beslag

TG 1

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

## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Mønet skråtak i tre. Kaldt loft.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass.



Mangler trebrett med beslag over vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i loftstue trenger justering. Mangler sprosser enkelte steder. Noen sprosser er defekte. Mangler trebrett over vindu med beslag. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

## Dører

TG 1

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda mot vest: Konstruksjoner og overflater i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjoner over 1 m over bakken regnes i de fleste tilfeller med i bebygd areal på eiendommen, ukjent om dette er søkt om. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Skaden må utbedres. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

## Utvendige trapper

TG 1

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv er i hovedsak preget av: Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Tapet. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold. Sprekk i flis på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

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

En del skjevheter i etasjeskiller. Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

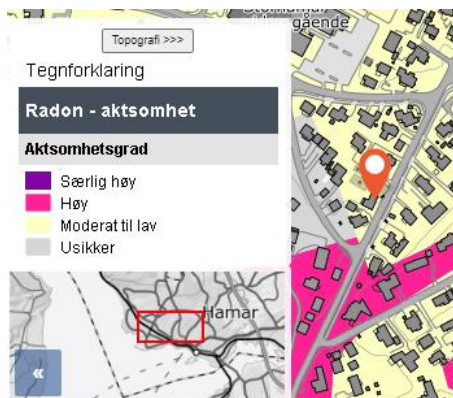
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Rom Under Terreng

TG 1

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

## Innvendige trapper

TG 2

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## Innvendige dører

TG 2

Formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til bad i 2. etasje trenger justering Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant. Speil. Enkel innredning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Ventil på vegg. Plastsluk.

## Overflater vegger og himling

TG 2

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



Synlig mansjett i sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

### Vurdering av avvik:

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

Vegghengt wc med skjult susterne har usikker synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler da det kun er åpninger i porselenet under. Det finnes løsninger som gjør at lekkasjevann skal kunne bli ført hit, det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Ventilasjon

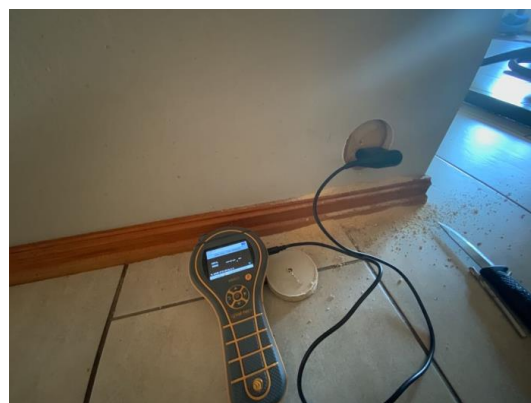
TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang..



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Plastsluk. Varme i gulv. Vegghengt wc.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Beskrivelse står under punktet generell.

### 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 påvist at flisfuger har riss/sprekker.

sprekk i flis rundt vegghengt wc.

## Overflater Gulv

TG 2

Beskrivelse står under punktet generell.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Beskrivelse står under punktet generell.



Synlig mansjett i sluk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Ikke synlig membran i sluk. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Beskrivelse står under punktet generell.

### Vurdering av avvik:

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

## Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse står under punktet generell.

### Vurdering av avvik:

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

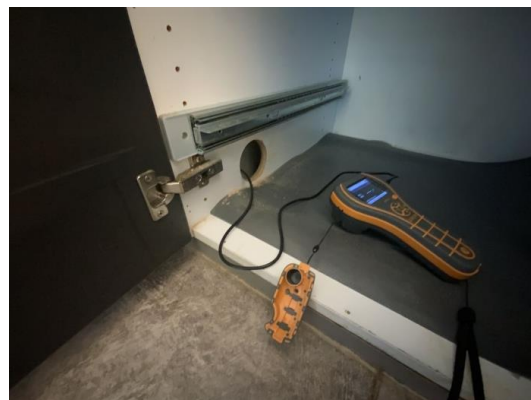
### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJELLER > BAD

### Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

## Overflater vegger og himling

TG 1

## Overflater Gulv

TG 2

### 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



Skade på membran i sluk.

### Vurdering av avvik:

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

skade på membran rundt sluk. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

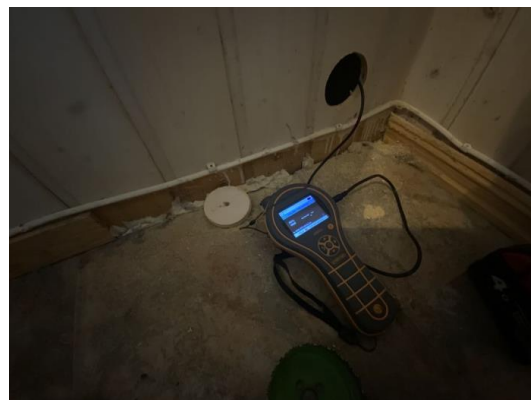
## Ventilasjon

TG 1

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Himlingsplater. innredning. Varme i gulv Ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk. .

## Overflater vegger og himling

TG 3



Våtrommet har ikke membran på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

### Vurdering av avvik:

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

Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Evt. membran/mansjett i sluket er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

## Ventilasjon

TG 2

### Vurdering av avvik:

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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



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

### Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Hulltaking er unnlatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Mikro. Plass til frittstående: Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt mangler mellom benkeplate/skrog og vegg. Skade på baklate på skrog under benk. spor av mus. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Avtrekk

TG 1

# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØKKEN

### Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

### Avtrekk

! TG 1

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 1

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall

Jeg er ikke VVS fagperson.

### Avløpsrør

! TG 2

Synlige avløpsrør i:  
Plast. Jeg er ikke VVS fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
  - Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- lufterør på kaldtloft er ikke klamret.

### Ventilasjon

! TG 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Varmesentral

! TG 1

Det er installert gassinstallasjoner for oppvarming via vannbåren varme og for matlaging.

### Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er på ca 143 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasje på blandeventil. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson..

### Andre installasjoner

! TG 2

Oppvarming består av:  
Strøm. Gass.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovn. Vannbåren varme.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

#### Selgers opplysning:

Varmer i gulv på: Alle rom utenom kjellerstue og bod

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Vannbåren varme

! TG 2

Vannbåren varme med oppvarming fra gass installasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utløp i fra fordelingsskap på bad i 2 etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjesikkring anbefales og monteres.

### Elektrisk anlegg

! TG 2

*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.*

# Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2007**

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?

**Nei**

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 at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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**

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?

**Nei**

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**

**På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.**

## Branntekniske forhold

TG 0

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### Drenering

TG 2

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng mot øst, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av grunnmursplast anbefales og montere avslutningslist.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

! TG 3

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur.



Grunnmuren har setningsskader.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Setningsskader ble registrert på grunnmur ned mot kjellernedgang mot nord øst. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Terrengforhold

! TG 2

Eiet/festet tomt på 640,20 m<sup>2</sup> som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Det er avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Terreng 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 lavereliggende 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedring av fallforhold.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2007

#### Kommentar

Opplyst av eier.

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering.

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Garasjeportåpner.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

| Etasje      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |           |                                                   |                       |
|-------------|-------------------------------|------------|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------|
|             | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM     | Primærareal (P-ROM)                               | Sekundærareal (S-ROM) |
| Loftsetasje | 72                            | 69         | 3         | Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang | Bod                   |
| 1.etasje    | 100                           | 100        | 0         | Bad , Stue , Kjøkken , Hall , Entré , Vaskerom    |                       |
| Kjeller     | 91                            | 72         | 19        | Bad , Kjellerstue , Soverom , Kjøkken             | Teknisk rom , Bod     |
| <b>Sum</b>  | <b>263</b>                    | <b>241</b> | <b>22</b> |                                                   |                       |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,38 m og 0,94 i skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2.36 m og 2,57m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,39 m og 2,13m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Se evt. kommentar under Ja/nei spørsmålene under.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten. Det er observert rom som ikke tilfredsstiller NS3600 sitt krav om dagslysflate. Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Veiledningen til byggt teknisk forskrift angir en rekke preaksepterte ytelser som oppfyller forskriftens funksjonskrav ang. rømning. Der veiledningen til byggt teknisk forskrift ikke er dekkende eller den begrenser ønsket utforming av en bygning, kan man fravike de preaksepterte ytelsene i veiledningen. Man må da dokumentere med en selvstendig analyse at forskriftskravet er ivaretatt. Det er ikke fremvist noe selvstendig analyse av rømning. Jeg har påvist avvik i forhold til rømningsvei og dette må undersøkes ytterligere.

## Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|           | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | 34                            | 0     | 34    |                     | Garasje               |
| Sum       | 34                            | 0     | 34    |                     |                       |

#### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

*Kommentar:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 22.5.2023 | Atle Tømte       | Takstingeniør |
|           | Fereshteh Karimi | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3403 HAMAR | 1    | 7393 | 0    | 0    | 640.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vognvegen 4

### Hjemmelshaver

Karimi Fereshteh, Zahedi Vahid Najafpour

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

ENDRET REGULERING AV FORHAGEBELTET LANGS STRANDVEGEN NORDØSTRE SIDE MELLOM VOGNV

### 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 2018 - 2030

Eiendommen ligger i gul støysone.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone for flom.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 025 000 | 1994 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                        | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                   | Status              | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|---------|
| Kontrollerklæring radon<br>(Dokumentasjon radon)   |            |                                                                                                                                                                             | Finnes ikke         | 0     | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger                           | 10.10.2005 |                                                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Takstingeniørens<br>arealskisse fra befaring       | 30.05.2023 | Ligger tilgjengelig i MinTakst.                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Situasjonskart                                     | 22.05.2023 |                                                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Rekvirent                                          | 22.05.2023 | Ga opplysninger og fremviste<br>eiendommen.                                                                                                                                 | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse                        | 06.11.2007 |                                                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Dokumentasjon<br>håndverkstjenester                |            |                                                                                                                                                                             | Ikke<br>gjennomgått | 0     | Nei     |
| Energiattest                                       | 05.06.2023 |                                                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Egenerklæring                                      | 30.06.2023 | Eiers egenerklæring er gjennomlest, se<br>vurderinger i rapporten for utfyllende<br>informasjon.                                                                            | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                                | 29.05.2023 |                                                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Dokumentasjon på bad                               | 05.11.2007 |                                                                                                                                                                             | Gjennomgått         | 0     | Nei     |
| Samsvarserklæringer el-<br>anlegg.                 |            | Etter 1999 skal du ha fått en<br>samsvarserklæring der den ansvarlige for<br>jobben bekrefter hva som er gjort og<br>bekrefter at alt er utført i tråd med<br>forskriftene. | Ikke<br>gjennomgått | 0     | Nei     |
| E-post til kunde med<br>forberedelser til befaring | 10.05.2023 | Sendt kunde før befaringen.                                                                                                                                                 | Gjennomgått         | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LN2199>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon