

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rampevegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR

 VÅLER kommune

 gnr. 43, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 363 m<sup>2</sup> BRA-i: 207 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 20273-2108

Referansenummer: VK1980

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten  
Silkebækken



 Morten  
Silkebækken AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 12.500 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verddivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar, samt har avdelinger i Elverum og i Trysil. Morten Silkebækken AS er medlem av Norsk Takst - som er Norges største organisasjon for bygningsakkyndige. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og er forpliktet etter instruksjer og etiske regler. Morten Silkebækken AS er også sertifisert hos Det Norske Veritas, er en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Norsk Takst har obligatorisk etterutdanning for å holde medlemmene faglig oppdatert. Medlemskapet gir den bygningsakkyndige tilgang til et godt gjennomarbeidet system for kvalitetssikring ved utøvelse av yrket som bygningsakkyndig.



Rapportansvarlig

*Morten Silkebækken*

Morten Silkebækken  
Uavhengig Takstingeniør  
morten@hamartakst.no  
900 79 435



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.





# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein fra 2016 og 2020. Undertak av trepanel fra byggårene. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er ikke montert nedløp for samtlige takrenner. Tømmer/maskinlaft fra byggeåret og bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggingsårene. Utvendige fasader med bordkledning. Saltak konstruksjon av plassbygde taksperer. Saltak konstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter. Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass med varierende alder. Varevindu av treverk. Malt ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt garasjedør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt kjellerdør i tett utførelse. PVC og malte balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass med varierende alder. Motorstyrte leddporter av metall. Inngangsparti/terrasse med konstruksjoner av støpt betong og gulvoverflater av fliser. Innglasset terrasse og innglasset balkong med konstruksjoner og gulv av støpt betong og treverk, samt vegger av treverk, glass og metall. Utvendige trapper med konstruksjoner og trinn av treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, laminat, fliser og teppe. Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater og malt panel. Innvendige himlinger med malt MDF panel, malt panel og behandlet panel. Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 35 mm innenfor 2 meter. Det er generelle skjevheter og retningsavvik i flere av gulvene. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn fra 2024 av type Asgård med gnistsikring foran ildstedet av fliser. Rom under terreng har gulv med støpt betong og vegger med murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Betongtrapp til kjelleren. Tretrapper mellom 1. og 2. etasje. Innvendige dører i utførelse malt heltre og malt formpresset. Heltre dør i kjelleren fremstår i dårlig stand. Dørene har en varierende alder. Oppvarming med luft-til-luft varmepumper, elektristet og ved.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/toalettrom

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med fliser og himling med malte plater. Gulv med beleg. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket. Plastsluk. Synlig klemring og beleg i sluket. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og gangen.

### Bad/vaskerom

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med våtromsbelegg og himling med malte plater. Gulv med beleg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket. Plastsluk. Synlig klemring og beleg i sluket. Vegghengt utslagskum, to greps blandebatteri og lyslist. Vegghengt dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og kontoret.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type Ikea med profilerte fronter, laminerte skrog og heltre benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer som platetopp, komfyr, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vegger med malte panelplater, himling med malt MDF panel og gulv med Xlaminat. Ingen varmekilde. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og speilskap. Gulvmontert toalett. Det er ikke etablert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Samlestokker er plassert på toalettrommet. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder. Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Rørføringene har en varierende alder. Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon. Montert 3 stk luft-til-luft varmepumpe. Opplyst aldere er 2004, 2008 og 2021. Varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang. Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler,

# Beskrivelse av eiendommen

hovedsikring 3x63A og porselenssikringer. Sikringstavle med jordfeilautomater.  
Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.  
Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.  
Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur. Ringmur av tørrstabilede gråsteiner og murte lettklinkerblokker.  
Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.  
Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

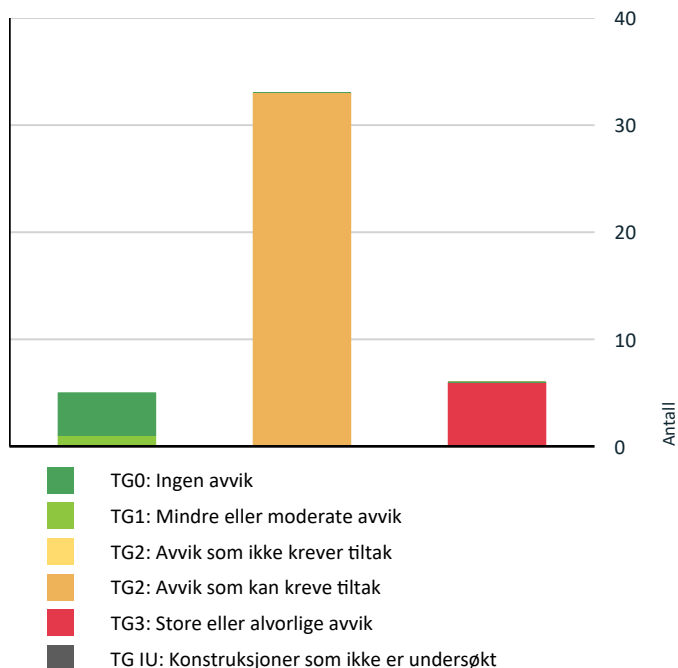
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

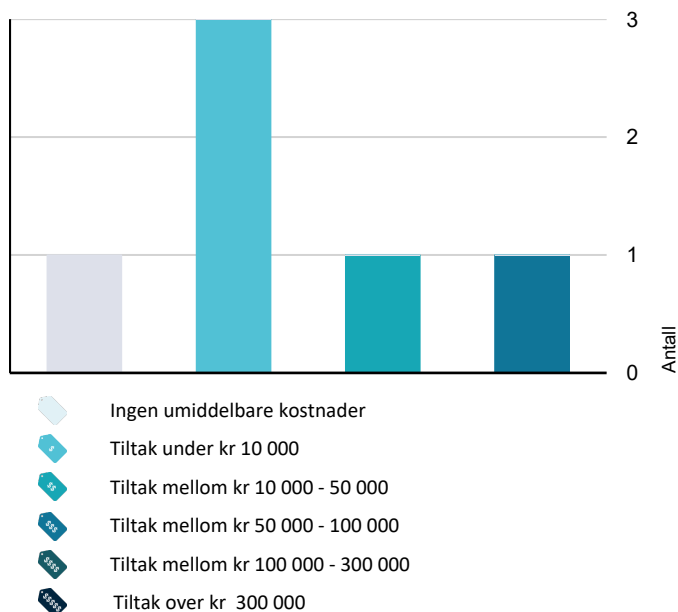
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygnings sakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Benyttes av eier

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Garasjen ble tilbygget.
2016	Tilbygg	Boligen ble tilbygget.
2020	Tilbygg	Boligen ble tilbygget.
2020	Tilbygg	Innglassing av terrasse og balkong.
2006	Modernisering	Etablert bad/vaskerom i 1. etasje.
2006	Modernisering	Etablert toalettrommet.
2010	Modernisering	Etablert bad/toalettrom i 2. etasje.
2011	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2024	Modernisering	Nytt innlegg av vann og avløp fra kommunalt anbringspunkt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein fra 2016 og 2020. Undertak av trepanel fra byggårene. Besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
  - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
  - Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er ikke montert nedløp for samtlige takrenner.

Årstall: 2016

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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmer/maskinlaft fra byggeåret og bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggingsårene. Utvendige fasader med bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Symptomer på aktivitet fra skadedyr er observasjoner av muselort.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer. Saltak konstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

### Vurdering av avvik:

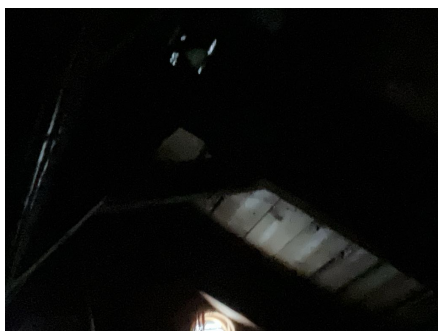
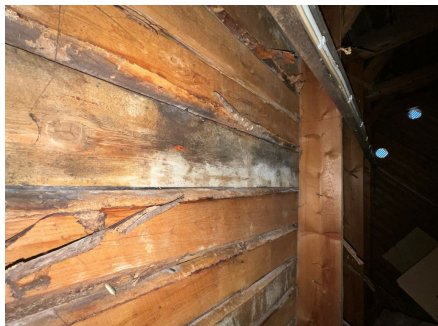
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjølder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Undertaket er misfarget.

Presisering: Avvik rundt gjennomføringer i takflaten gjelder dagslys som er synlig via luftehatt, samt via deler av mønet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass med varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

# Tilstandsrapport



## Kjellervinduer

Varevindu av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Dører

Malt ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt garasje dør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt kjellerdør i tett utførelse. PVC og malte balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass med varierende alder. Motorstyrte leddporter av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti/terrasse med konstruksjoner av støpt betong og gulvoverflater av fliser. Innglasset terrasse og innglasset balkong med konstruksjoner og gulv av støpt betong og treverk, samt vegger av treverk, glass og metall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen fliser med sprekker og bom/hullyd.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper med konstruksjoner og trinn av treverk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist værslitte/oppsprukne overflater av treverk/trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Opplyste kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk på trappen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett, laminat, fliser og teppe. Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater og malt panel. Innvendige himlinger med malt MDF panel, malt panel og behandlet panel.

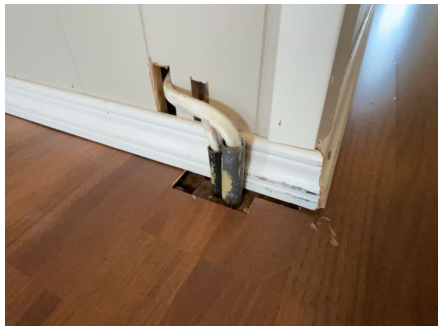
### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 35 mm innenfor 2 meter. Det er generelle skjevheter og retningsavvik i flere av gulvene. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

### Vurdering av avvik:

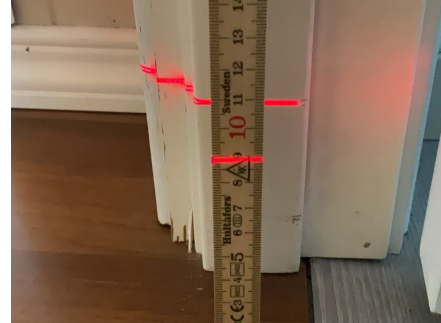
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## ⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn fra 2024 av type Asgård med gnistsikring foran ildstedet av fliser.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at helsteins utvekslingen i etasjeskillerene er innkledd.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.



# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Opplyste kostnadsestimat gjelder etablering av helsteins utveksling i etasjeskillerne.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng har gulv med støpt betong og vegger med murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Overflaten har fukt skjolder

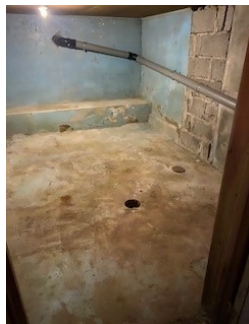
Det er påvist papp/papir og tilsvarende organiske materialer som det er påvist forekomster av muggsopp på.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretaes lokal utbedring
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Opplyste kostnadsestimat gjelder fjerning av organiske materiell i rom under terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



## TG 2 Innvendige trapper

Betongtrapp til kjelleren. Tretrapper mellom 1. og 2. etasje.

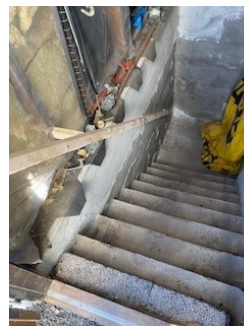
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## ⓘ TG 2 Innvendige dører

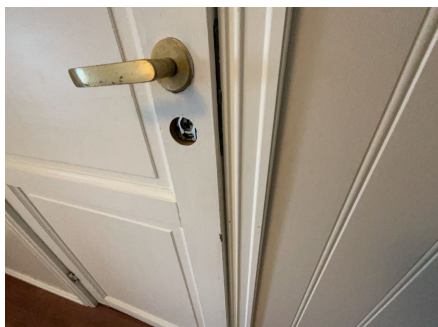
Innvendige dører i utførelse malt heltre og malt formpresset. Heltre dør i kjelleren fremstår i dårlig stand. Dørene har en varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.



## ⓘ TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming med luft-til-luft varmepumper, elektristet og ved.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsbelegg og himling med malte plater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe misfarging på vegger i dusjsonen, samt mindre hull i veggene etter tidligere innfestede gjenstander.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

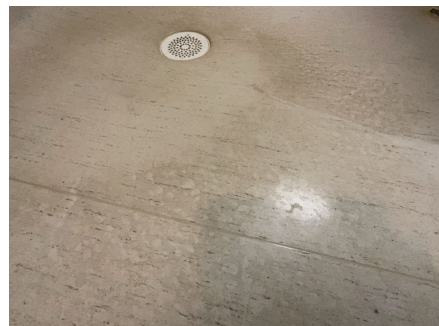
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist misfarging på deler av gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

# Tilstandsrapport

## 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.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagskum, to greps blandebatteri og lyslist. Vegghengt dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Avtrekket må utbedres/«monteres ferdig».

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



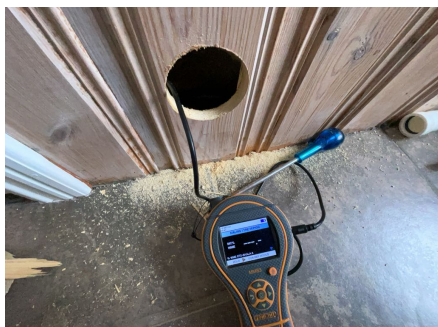
## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og kontoret.

Årstill: 2006

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### Generell

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med malte plater.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

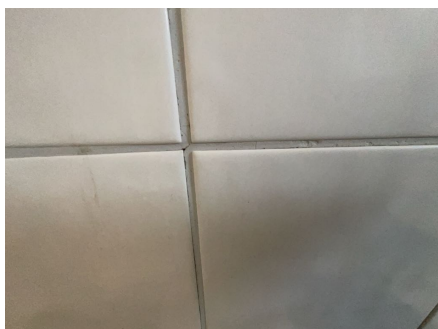
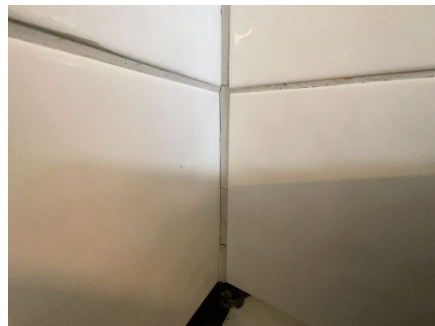
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

Årstall: 2010

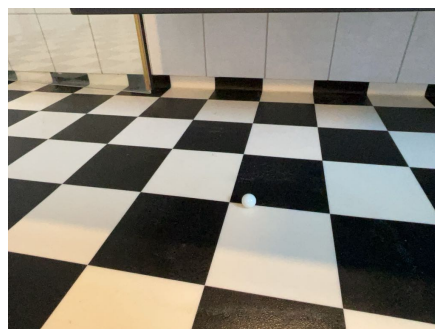
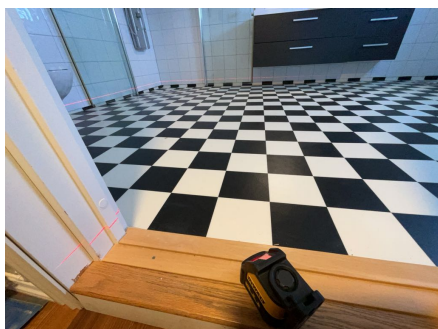
Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes



## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 📍 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

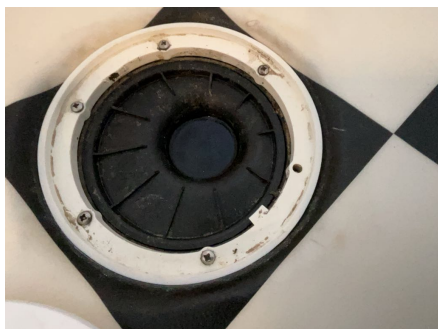
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Vegghengt toalett.

Årstall: 2010

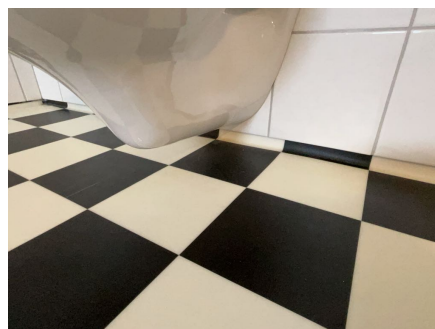
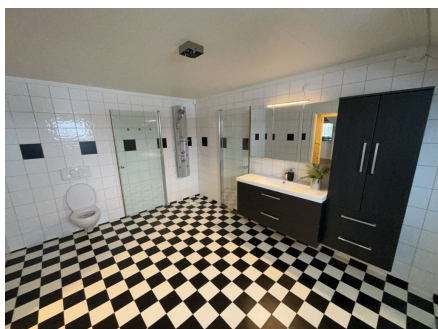
Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



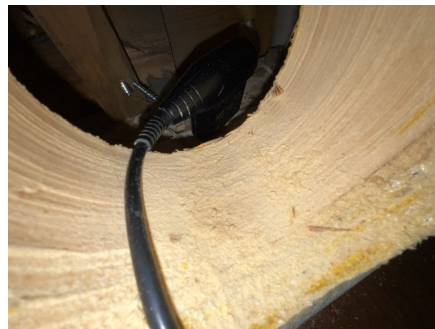
## 2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom våtrommet og gangen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type Ikea med profilerte fronter, laminerte skrog og heltre benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer som platetopp, komfyr, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegger med malte panelplater, himling med malt MDF panel og gulv med Xlaminat. Ingen varmekilde. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og speilskap. Gulvmontert toalett. Det er ikke etablert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger av rør-i-rør og kobber. Samlestokker er plassert på toalettrommet. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Avløpsrør

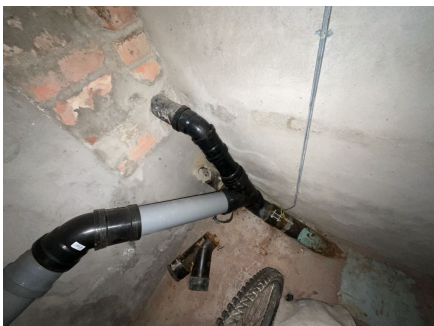
Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Rørføringene har en varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Varmesentral

Montert 3 stk luft-til-luft varmepumpe. Opplyst aldere er 2004, 2008 og 2021.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Presissering: Aldersavviket gjelder ikke varmepumpen fra 2021.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## 📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TC 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 bygnings sakkyndig 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.*

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x63A og porselenssikringer. Sikringstavle med jordfeilautomater.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018 Ny strømmåler i 2018. Det er gjort flere arbeider ved boligen i forbindelse med tilbygging og oppussing.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Eidsiva AS i 2018. Øvrige arbeider med ukjent utførende.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Se over. Det er fremlag samsvarserklæring for bytte av strømmåler. Ingen øvrig dokumentasjon av det elektriske anlegget.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

# Tilstandsrapport

## 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 Deler av installasjon er gammel og uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer**

## Generell kommentar

Deler av installasjon er gammel og uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.



## 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

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**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur. Ringmur av tørrstablede gråsteiner og murte lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.



## 📍 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier





# 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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	105		26	131		1	132
1. etasje	102	57	42	201	10		201
Kjeller		31		31			31
<b>SUM</b>	<b>207</b>	<b>88</b>	<b>68</b>		<b>10</b>	<b>1</b>	<b>364</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>363</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapperom, Gang, Bad/toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom		Innglasset balkong
1. etasje	Vindfang, Entré/trapperom, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kontor	Garasje plass 1, Garasje plass 2, Trapperom til kjeller	Innglasset terrasse
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

### Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i innglasset terrasse og innglasset balkong er medtatt som BRA-b. Målbare arealer i garasjen, utvendig trapperom og kjelleren er medtatt som BRA-e. Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målereglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i, BRA-e, BRA-b og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA. Inngangparti/terrasse er medtatt som TBA/"Åpent areal".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Oppdrags giver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### 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 under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

### 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	213	150

### Kommentar

Enebolig

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer i innglasset terrasse, innglasset balkong, garasjen og kjelleren er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Bjørn Thomas Berget	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	43	31		0	1141.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rampevegen 1

### Hjemmelshaver

Bjørn Thomas Berget

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har normale solforhold. Generelt lite støy fra nrområdet og omgivelsene. Utsynet er godt fra deler av 2. etasjen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen. Noe beplantning av busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Biloppstillingsplasser i garasjen og på egen tomt. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2002

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Dette er et avvik fra instruksen. Oppfordrer oppdragsgiver til å fremlegge egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 fra 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 befaringsstidspunktet. 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 er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 ulike definisjoner 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/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/VK1980>

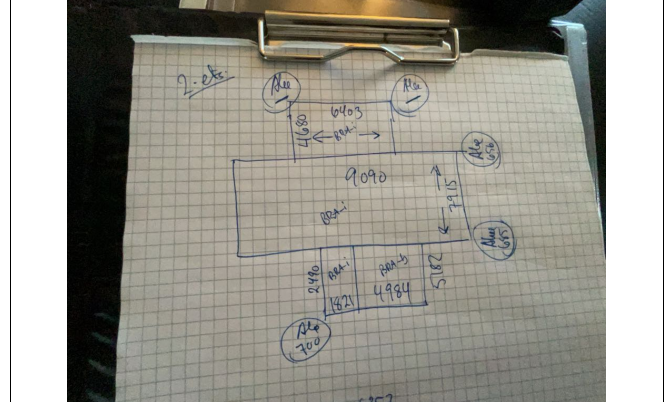
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

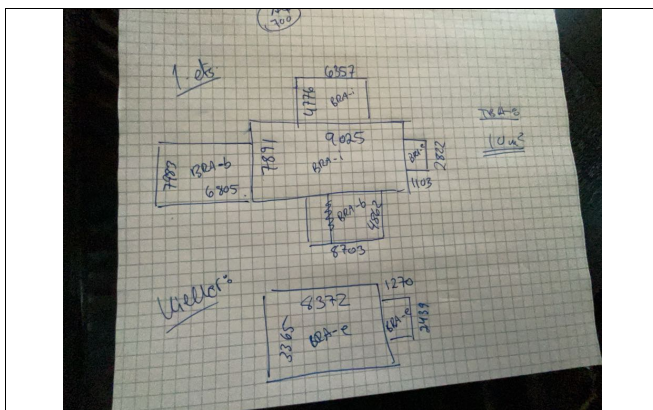
## Andre bilder



Synlig muselort i skapet på toalettrommet. Dette er symptomer på aktivitet av skadedyr/mus.



Arealmåling av 2. etasjen.



Arealmåling av 1. etasjen og kjelleren.