




# Tilstandsrapport



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

 Enebolig

 Utsikten 16, 2390 MOELV

 RINGSAKER kommune

# gnr. 378, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22092-2414

Eiendomsverdi ref nr: IO2996

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingenør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:  
47742



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT



ENERGIMERKE

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

# Takstgruppen AS

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

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

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

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



Rapportansvarlig

*Lars Bismo*

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

[lars.bismo@takstgruppen.as](mailto:lars.bismo@takstgruppen.as)

932 50 025

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Enebolig i et rolig og etablert område med gangavstand til sentrum, skoler og barnehager. Kort vei til Moelvs fasiliteter.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags glass.

Altan mot vest: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Balkong mot øst: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Innglasset balkong mot vest: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

Platting mot øst: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Tretrapp.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Belegg. Laminat. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Støpt ringmur med kryperom. Enkelte lufteventiler. Jordgulv. Gulv støpt på grunn. Murt grunnmur. Støpt grunnmur. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Glass/plastplater over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Kjøle/fryseskap. Vaskemaskin. Tørketrommel.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Belegg på gulv. Panel på vegg. Plater i himling. Speil. Servant med underskap. Ventil på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Stakeluke plassert i bod i underetasje.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

Luft/luft varmpumpe

Ca 200 liters varmtvannstank.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 115,20 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Selgers opplysning:

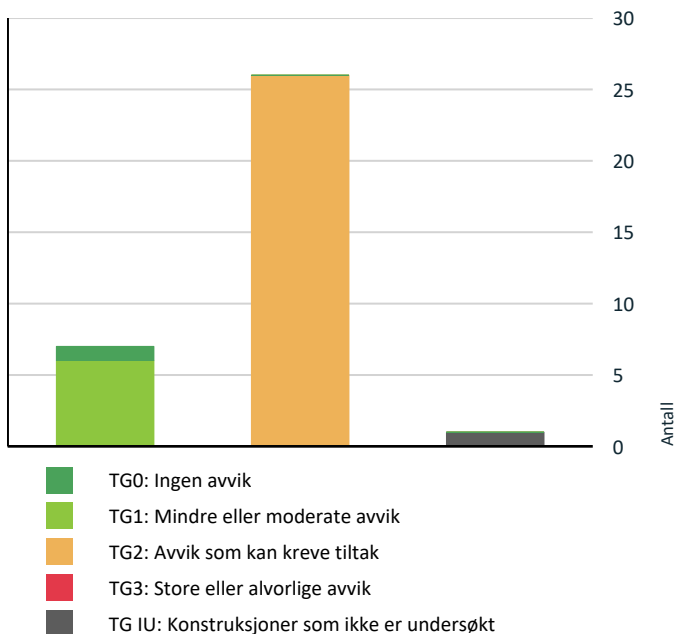
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): 1.

etasje: Kjøkken og vaskerom er slått sammen til et rom.

Underetasje: Rom tegnet inn med wc og dusj er innredet som bod. Bakgang er fjernet og er en del av gang i kjeller.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig





<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Kryp Kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

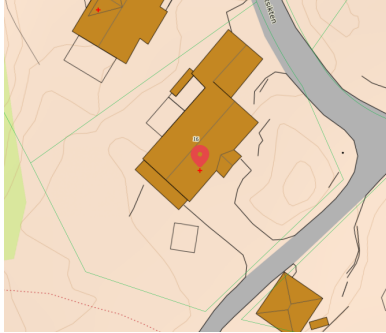
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1986

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer og åpent og skjult anlegg.

### Vedlikehold

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

### Kommentar

Opplyst av rekvirent.

### Tilbygg / modernisering

2010	Utført av firma.	Rehabilitering av sikringsskap.
2010	Utført av firma.	Nytt bad .
2010	Utført av firma.	Nytt kjøkken.
2015	Utført av firma.	Ny Hagestue.
2022	Utført av firma.	Nytt ildsted.
2025	Utført av firma.	Ny varmepumpe.

(Opplysninger over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Enkelte knuste/knekte stein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forlenge levetiden, og knuste eller knekte takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader på taket.



Enkelte knuste/knekte stein.



Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.



Slitasje på takstein.



Glippe mellom enkelte takstein.

## TE2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuksikring. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

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

Beslag er ikke ført under tekking, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning. Råteskade i forkantbord. Malings/folieflass registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende beslagføring under taktekking for å hindre lekkasjer og sikre en varig løsning.

Råteskadet forkantbord må skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

Malings- og folieflask bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging, råte og følgeskader på byggets konstruksjon.



Vindskier bærer preg av slitasje.



Forkant har råteskader.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Malings/folieflask registrert.



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på kledningen og vurdere tiltak dersom det oppdages tegn til fuktskader eller råte.

Konsekvensen av manglende lufting i henhold til dagens anbefalinger er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

# Tilstandsrapport



Oppsprekking i kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inispisert fra gangbart gulv på kneloft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlig misfarging. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Påviste skader må utbedres for å unngå videre fukt- og råteskader, samt redusere risiko for kondensproblematikk og følgeskader på bygget.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes, da spor av mus er registrert. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på isolasjon og konstruksjon.



Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Synlig misfarging.



Misfarging på undertak på takutstikk

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1986

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer bærer preg av slitasje. Kondensmerker på enkelte vinduer. Værslitte Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Slitasje på vindu.

## Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1986

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

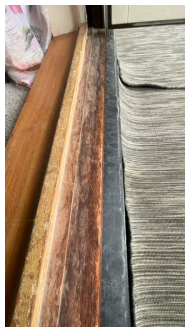
Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dører bør vedlikeholdes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert energieffektivitet og svekket sikkerhet.



Slitasje på terskel.



Dører bærer preg av slitasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan mot vest: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

# Tilstandsrapport

Balkong mot øst: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Innglasset balkong mot vest: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

Platting mot øst: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres regelmessig vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader.

Dersom dette ikke utføres, kan levetiden på konstruksjonen reduseres, og risikoen for skader på bygningsdelen øker.

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng bør følges opp spesielt med tanke på bevegelser i grunnen og tele, for å unngå ytterligere skjevheter eller skader.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på trapp og behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes, og slitte eller skadede deler bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fallulykker. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, råteskader og redusert sikkerhet.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av: Belegg. Laminat. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Knirk i gulv enkelte steder. Sprek i belegg. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

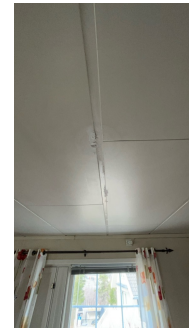
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å redusere slitasje, knirk i gulv og sprekker i belegg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader over tid.



Sprek i belegg.



Merker i himling.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Helningsavvik på 12 mm ble målt i loftstue. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. 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.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til helningsavviket og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for skjulte skader og eventuelle fremtidige kostnader ved større utbedringer.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader på bygningsmassen.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter' Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på

# Tilstandsrapport

deler av grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

## Konsekvens/tiltak

- 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 anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da deler av konstruksjonen er skjult og har høy alder.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen, for å unngå risiko for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av konstruksjonen over tid.



Hulltaking foretatt i bod. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning.

## TG2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter' Støpt ringmur med kryperom. Enkelte luftventiler. Jordgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Krypkjeller ble besiktiget via inspeksjonsluke da det ikke var mulig å komme inn i den, hele krypekjelleren ble ikke besiktiget. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke. Klima i krypekjellere varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Saltuslag på mur. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Regelmessig kontroll av krypkjelleren anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstanden, da begrenset ventilering kan føre til økt fuktighet, muggsopp og skader på bygningens bærekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Saltuslag på mur.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke.

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i trapp registrert. Slitasje på trinn og repo. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i trapp og slitasje på trinn og repo bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.



Slitasje på trapp.

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

### 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.

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

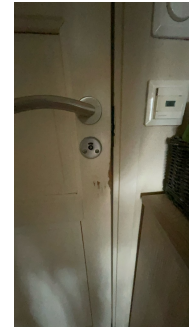
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering og eventuelt lokal utbedring av dører med bruksslitasje for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

# Tilstandsrapport



Oppsprekking på dør.



Dørene bærer preg av brukslitasje, men ivaretar funksjonskrav.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.



Oversiktsbilde av bad.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler bunnprofil på våtromsplater. Fukt svelling i himling over dusj. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør monteres bunnprofil på våtromsplater og fuktskadede himling over dusj bør utbedres.

Manglende bunnprofil og fuktsvelling kan føre til videre fuktskader, redusert levetid på materialene og økt risiko for mugg- og råteskader.

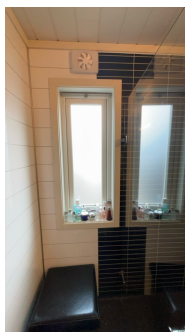
# Tilstandsrapport



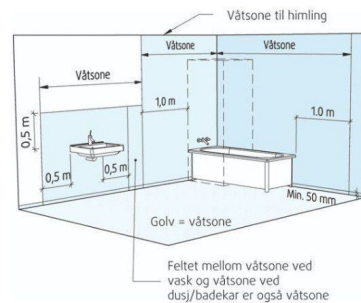
Fuktmerker i himling over dusj.



Våtromsplater mangler bunnprofil.



Vindu i våtsone.



Beskrivelse av våtsoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Beskrivelse står under punktet generell.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utbedre skadene på innredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Riss i servant.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Det var ikke mulig å teste vifte som beskrevet med papirark i NS3600 på befaringen pga. at viften er fuktstyrt.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen på våtrommet. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

# Tilstandsrapport



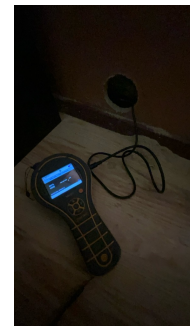
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



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



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



Hulltaking foretatt fra soverom mot dusj.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Glass/plastplater over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

##### Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

##### Plass til frittstående:

Kjøle/fryseskap. Vaskemaskin. Tørketrommel.

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkken.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Fuktskade på kledning ved utslagsvask.



Punktskader på innredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ⚠ TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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



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

## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETROM

### ⚠ TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Belegg på gulv. Panel på vegg. Plater i himling. Speil. Servant med underskap. Ventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader over tid.



Oversiktsbilde av toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

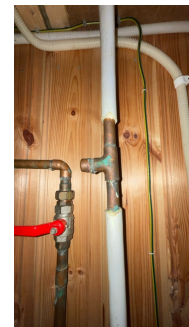
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannrør for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer, som kan medføre følgeskader på bygningen.



Stoppekran er plassert i bod i underetasje.



Det er irr på rør.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:

Plast.

# Tilstandsrapport

Stakeluke plassert i bod i underetasje.

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

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



Stakeluke er plassert i bod i underetasje.



Stakeluke er plassert i bod i underetasje.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereidere er normalt Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsbereidere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle bereidere over 1500 W. Dersom varmtvannsbereidere er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

Dersom eksisterende tilkobling er via stikkontakt, anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmeutvikling.

Tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt.

# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

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

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

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Bad.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1986**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### Rehabilitering av sikringsskap.

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, brannpilløp 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

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

## Generell kommentar

Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør monteres avslutningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre at vann renner ned på innsiden av plasten.

Takvann bør ledes bort fra bygningen for å redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre undersøkelser og eventuelle tiltak for forbedring av fuktsikring og drenering anbefales, da forhøyede fuktverdier er registrert og mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for småskader på grunn av fuktbelastning over tid. inspeksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelse i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Manglende tilgang til fundamentering medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære skjulte skader og økt risiko for fremtidige utbedringskostnader.



Fuktsikring ikke før ned på mur og under terreng.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 1 115,20 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da skjulte ledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping.

Konsekvensen av ikke å undersøke tilstanden nærmere er at eventuelle skader kan utvikle seg uoppdaget, noe som kan føre til vannskader, tilbakeslag eller driftsavbrudd.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

[https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/) sjekk radon her.

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

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

Husk å vurdere brann og rømning.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

### Konsekvens/tiltak

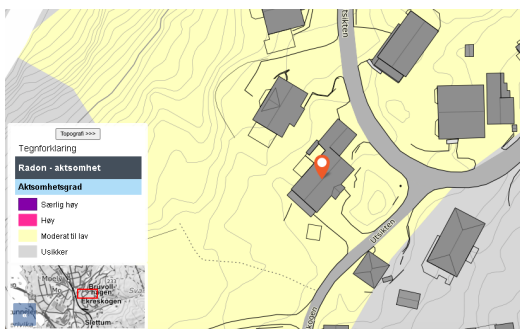
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon, men tiltak bør vurderes for å sikre et trygt og sunt innemiljø.

# Tilstandsrapport



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

# 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

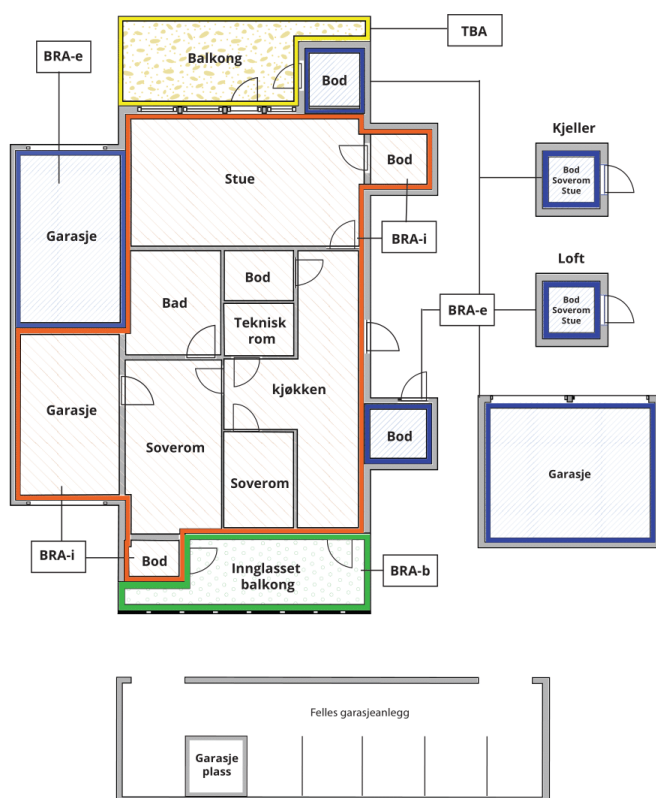
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <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)				
Loftsetasje	32			32	7	17	49
1. Etasje	92		27	119	20		119
Underetasje	90			90			90
<b>SUM</b>	<b>214</b>		<b>27</b>		<b>27</b>	<b>17</b>	<b>258</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>241</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, soverom, toalettrom		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, stue		
Underetasje	Bod 1, bod 2, bod 3, soverom, garasje, gang		

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,41 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,34 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 3 m<sup>2</sup>

- Areal balkong(ikke innglasset): 7 m<sup>2</sup>

- Areal platting: 17 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): 1. etasje: Kjøkken og vaskerom er slått sammen til et rom. Underetasje: Rom tegnet inn med wc og dusj er innredet som bod. Bakgang er fjernet og er en del av gang i kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Lars Bismo	Takstingeniør
	Annie Kråbøl Storlien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	378	346	0	0	1115.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Utsikten 16

### Hjemmelshaver

Storlien Annie Kråbøl, Storlien Reidar

### Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

BRUVOLLHAGAN.

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

### Tinglyste/andre forhold

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040.

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

### Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info [https://snl.no/.tema/Planter\\_p%C3%A5\\_fremmedartslista](https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	08.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	25.03.2026	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	03.01.2011		Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	15.08.1989		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	15.04.1995		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	30.10.1985		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	28.03.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	25.03.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller [kvalitet@takstgruppen.as](mailto:kvalitet@takstgruppen.as).