



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Vanghagagutua 10, 2610 MESNALI

 RINGSAKER kommune

gnr. 511,511, bnr. 26,49, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 22092-2423

Eiendomsverdi ref nr: JX3548

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingeniør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:
48640



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.

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

Bestilling@takstgruppen.as

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



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

lars.bismo@takstgruppen.as

932 50 025

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig boligområde sentralt i Mesnali med kun ca. 500 meter til matbutikk. Kort avstand til skole og barnehage. Kort avstand til skiløyper som blant annet tar deg opp til løypenettet på Sjusjøen. På sommerstid er det mange gode turmuligheter samt fine bademuligheter. Det er ca. 15 km til Lillehammer med alt av byfasiliteter og servicetilbud.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Deler av konstruksjon er isolert med flis. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse mot vest: Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Tretrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Trapp i trekonstruksjon.

Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Stråleovn. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Benkeplate i tre. Benkebeslag. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Belegg på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Gulvmontert wc. Gulvmontert wc. Ventilasjonsvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Metall.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i:

Støpejern.

Plast.

Stakeluke plassert i kjeller.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Luft/luft varmpumpe.

Ca 200 liters varmtvannstank.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 994,50 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Tomtearealet er sammensatt av to tomter.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

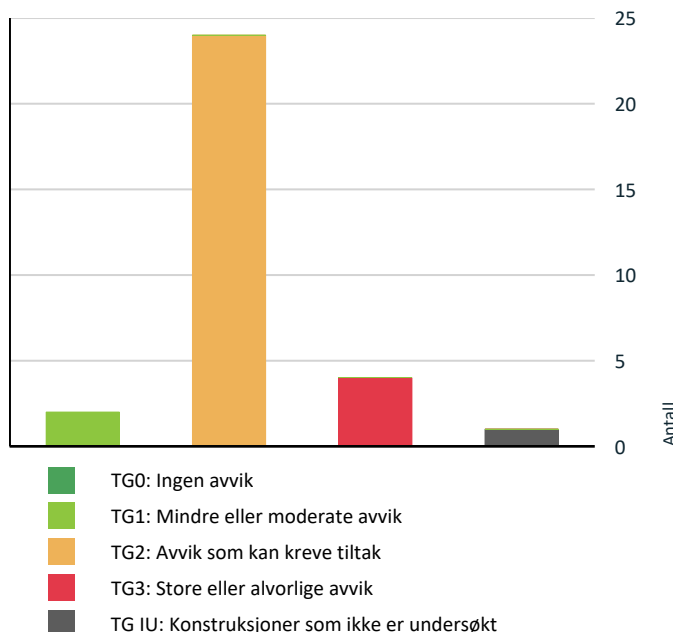
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

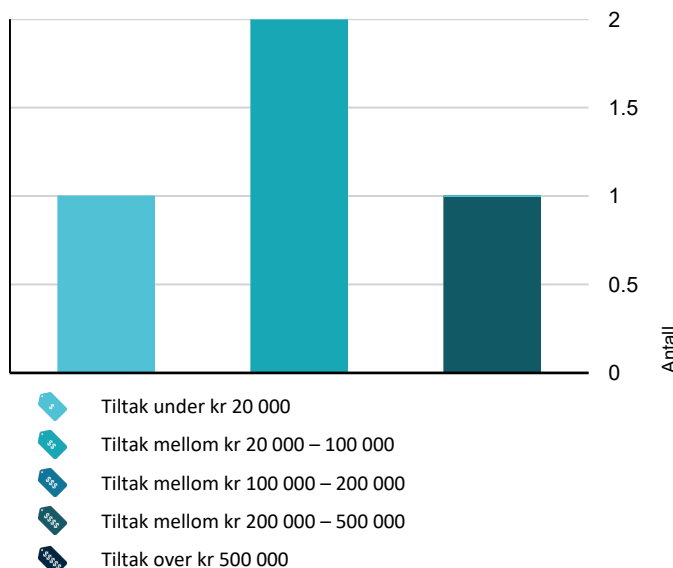
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


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


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


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


-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

-  **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)



-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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

1950

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og eldre planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer 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. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. 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

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. 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.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av taktekking og undertak på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Taktekking bærer preg av slitasje.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuksikring.

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.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres råteskader og slitasje på vindskier for å hindre videre forringelse og tap av styrke, noe som kan føre til at deler av konstruksjonen mister sin funksjon og beskyttelse mot vær og vind.

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

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging, råteutvikling og kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Malings/folieflask registrert.



Manglefull bortledning av vann fra grunnmur.



Vindski har råteskader.



Malings/folieflask registrert.

TE 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fukttopptrekk. Kledning bærer preg av slitasje. Lav høyde mellom grunnen og trekonstruksjon, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og trekonstruksjon er 30 cm. Avskalling/flassing på grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Videre bør det vurderes å øke avstanden mellom terreng og trekledning til anbefalt høyde på 30 cm for å hindre fuktpåvirkning og forlenge levetiden på kledningen.

Skader og slitasje på kledning og grunnmur bør utbedres for å unngå videre forringelse og potensielle følgeskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Avskalling/flassing på yttervegg.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktoptrekk.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Deler av konstruksjon er isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. 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. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Takkonstruksjonen har skjevheter/svai.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt årsaken til disse. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, og isolasjon som blokkerer lufting mot raft må fjernes eller tilpasses.

Påviste skader og eventuelle svakheter i konstruksjonen bør utbedres for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for sopp, mugg og konstruksjonssvekkelser.

Skrå, isolerte takflater har høy skadefrekvens og bør følges opp med jevnlig kontroll for å unngå omfattende følgeskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Spor av mus bør følges opp for å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak mot skadedyr.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

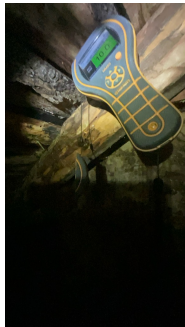
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Kondensmerker på enkelte vinduer. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Punktskader og svelling i utforing. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer bør vedlikeholdes, justeres og eventuelt skiftes ut der det er nødvendig for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.

Tettelister bør byttes for å opprettholde tetthet og redusere risiko for trekk og varmetap.

Kondensmerker og svelling i utforing bør utbedres for å unngå fuktskader og råteutvikling.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer øker risikoen for fuktinntrengning og bør vurderes nærmere.

Det anbefales jevnlig kontroll av isolerglass for å avdekke eventuell punktering, da dette kan redusere isolasjonsevnen og føre til ytterligere skader.



Vinduer bærer preg av slitasje.



Punktskader og svelling i utforing.



Værslitte karmen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest: Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Skjevheter registrert. 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. Spredte råteskader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk må skiftes ut, og det bør vurderes å forbedre fundamenteringen for å redusere risiko for ytterligere setningsskader og fuktopptak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere råte- og fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielt svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.



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 eventuelle skadede eller slitte deler bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for ulykker eller skader. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, råte og potensielle fallulykker.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er i hovedsak preget av: Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk i gulv enkelte steder. Behov for vedlikehold. Overflater har slitasjegrad utover normal brukslitasje. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

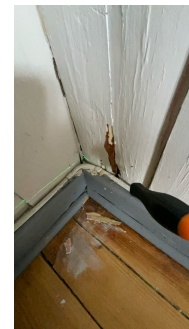
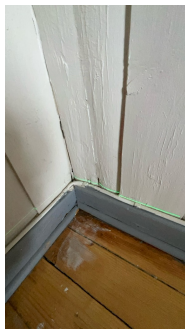
Det anbefales å utbedre overflater og utføre nødvendig vedlikehold for å redusere slitasje og knirk i gulv.

Konstruksjonen bør åpnes og undersøkes nærmere etter tidligere fuktinntrengning, spesielt i sammenheng med takkonstruksjon og takteking, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Knirk er observert. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter". Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i etasjeskillet for å redusere risiko for videre bevegelser, økt slitasje og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Skjevheter og knirk kan medføre redusert komfort, økt risiko for skader på overflater og konstruksjon, samt forkortet levetid for bygningsdelen. Skjulte feil kan ikke utelukkes grunnet alder og skjulte konstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Vurdering av avvik:

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

Rennemerker på pipe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og rennemerker på pipen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til boligen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt fare for brann, samt at pipen kan bli utett og ikke lenger oppfylle forskriftsmessige krav.



Rennemerker på pipe.



Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Enklete vegger er sprøytet med skum, det anbefales at dette undersøkes nærmere. Hulltaking er unnlatt fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. 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 gjennomføre ytterligere undersøkelser av fuktgjennomtrengingen og tilstanden på vegger som er sprøytet med skum, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og begrenset mulighet for innredning av rom under terreng.

Tilstandsrapport



Enklete vegger er sprøytet med skum, det anbeflaes at dette undersøkes nærmere.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom trapp og etasjeskiller. Knirk i trapp registrert. Slitasje på trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre lav høyde mellom trapp og etasjeskiller, samt utbedre knirk og slitasje på trappen.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert sikkerhet, økt risiko for fallulykker og ytterligere forringelse av trappens tilstand.



Slitasje på trapp.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Dører med bruksslitasje og punktskader bør utbedres eller justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade eller økt slitasje over tid. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner senere.

Tilstandsrapport



Punktskader på dører.



Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Stråleovn. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

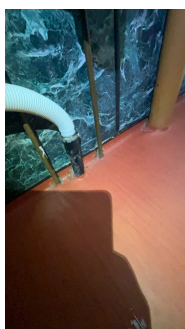
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.



Sprekker i belegget forsøkt tettet.



Usikre gjennomføringer i gulv.



Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

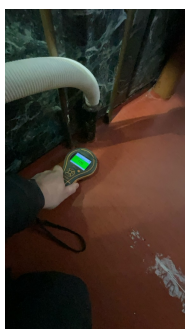
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

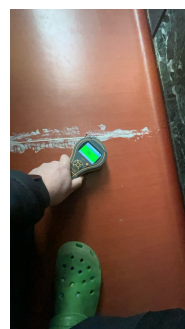
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Benkeplate i tre. Benkebeslag. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

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

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales montert. Punktskader på innredning. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av skadet innredning og bunnplate for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten.

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom det oppdages ytterligere tegn til fukt eller skade, spesielt bak og under kjøkkeninnredningen, da det ikke var mulig å inspisere disse områdene ved befaringen. Skjulte skader kan medføre økte utbedringskostnader på sikt.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje.



Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Gulvmontert wc. Gulvmontert wc. Ventilasjonsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av mulig fuktskade i konstruksjonen.

Dersom fuktskade påvises, må nødvendige utbedringer utføres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer.



Oversiktsbilde av toalettrom.



Mulig fuktskade i himling.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Metall.

Stoppekran er plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Rust/tæring på metallrør. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av vannrør og etablering av vannskadesikkert røropplegg for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Rust og tæring på metallrør kan føre til akutte vannskader og driftsavbrudd.



Stoppekran er plassert i kjeller.



Det er irr på rør.

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Støpejern.
Plast.

Stakeluke plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsrørene for å forebygge lekkasjer og redusert kapasitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og tette rør, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Stakeluke plassert i kjeller.

! 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 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann fra varmepumpen bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales at oppvarmingskildene funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt og sikker drift, samt for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for driftsstans eller redusert effekt.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere er normalt 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 varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen 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.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmeutvikling og brann.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

Tilstandsrapport

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.
1950 Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Rehabilitering av sikringsskap er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
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 Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

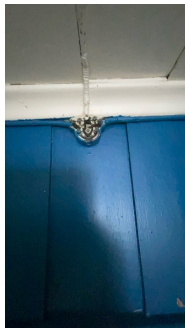
Nei

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.



Manglende tildekking av koblingsboks.



Sikringskap plasser på loft.



Ufagmessig utførelse av utvendig kobling.

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. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Eldre fuktsikring vurderes som en risikokonstruksjon. Løsningen har begrenset funksjon sammenlignet med dagens standard, noe som medfører økt sannsynlighet for fuktrelaterte skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å oppgradere eller skifte ut eksisterende fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for fuktskader i grunnmur og kjellerarealer.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til inntrenging av fukt, som igjen kan gi skader på konstruksjonen, redusert inn klima og økte vedlikeholdskostnader.

TG.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og småskader i grunnmur bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Organiske materialer som ligger direkte mot grunnmuren bør fjernes for å unngå sopp- og råteskader.

Manglende inspeksjonsmulighet på fundamentering medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere ytterligere undersøkelser ved tegn til forverring.



Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

TG.2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller som kan u Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. **tgjøre** fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 994,50 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Tomtearealet er sammensatt av to tomter.

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 terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av vannkvalitet og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, for eksempel ved vannprøve og kamerainspeksjon.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller brudd på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd eller forurensning.

Oljetank

Beskrivelse

Det er påvist påfyllingsrør for fyringsolje. Det er ikke observert oljetank på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist påfyllingsrør for fyringsolje. Det er ikke observert oljetank på tomten. Utstyr er ikke teknisk vurdert. Forbud mot fyring med fossil olje fra 2020. Eieren har ansvar for oljetanken og må kontrollere at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontroll skal gjennomføres som periodiske tilstandskontroller, eller ved et system for automatisk lekkasjevarsling. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, samt om påfyllingsrøret er tilknyttet en slik tank.

Manglende oversikt og dokumentasjon medfører risiko for lekkasje og forurensning, samt ansvar for eier dersom det skulle oppstå skade.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende retningslinjer for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko forbundet med forhøyede radonnivåer. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



Eiendommen ligger i et området som er markert med usikker aktsomhet i kartet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1973

Kommentar

Ukjent, men bygningen sto der i 1973 ifølge historisk kart på 1881.no.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Gruset/jordgulv. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Vippeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

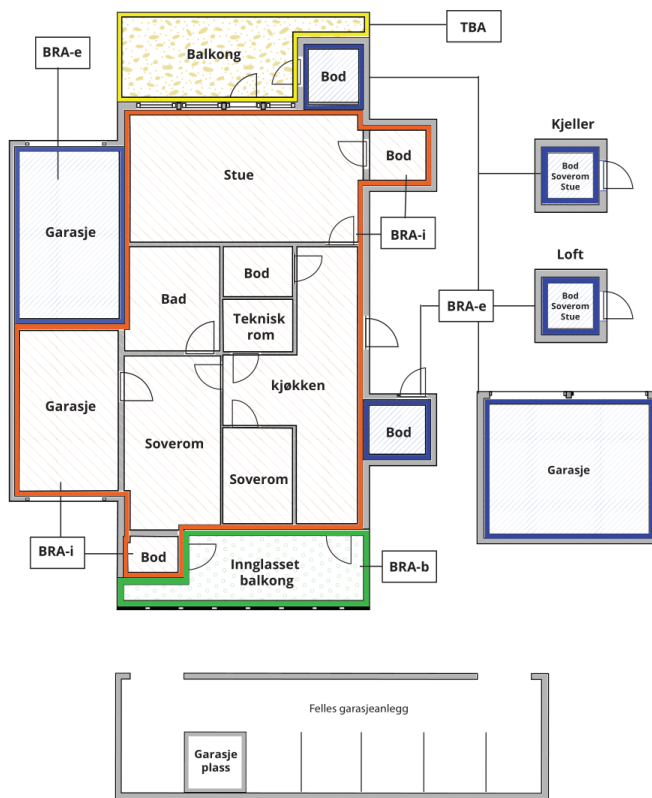
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	64			64		3	67
1. Etasje	71			71	14		71
Kjeller/Underetasje	52			52			52
SUM	187				14	3	190
SUM BRA	187						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, gang, kott, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Kjøkken, entré, gang, toalettrom, stue		
Kjeller/Underetasje	Gang, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt X m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt X m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt X 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Lars Bismo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	511	26	0	0	648.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vanghagagutua 10

Hjemmelshaver

Halden Tor Arne

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	511	49		0	346.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vanghagagutua 10

Hjemmelshaver

Halden Tor Arne

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Regulering

MESNALI.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	20.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befarings.	13.04.2026	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Finnes ikke		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart.	17.04.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befarings.	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.		Ikke tilstede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten kan brukes 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.