

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sjølivegen 480, 2164 SKOGBYGDA



NES kommune



gnr. 121, bnr. 83

**Markedsverdi**

**2 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1802

Referansenummer: ZN2923

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tobias  
Disenmyren



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

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

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



TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i ca 1950 etter byggesøknad fra 1949. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak tekket med plater. Utvendige fasader med stående trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag av metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på gavelvegg mot gårds plass er skiftet i 2025.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.  
Etablert styropor i undertak og knevegg på 1 side.  
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.  
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.  
Etabler veranda ved inngangsparti. Denne er etablert på punktfundament av betong, trebjelker og trespaltegulv.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser, belegg, laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det er lagt ny laminat i stue og nytt belegg i trapperom. Trapperom og stue er oppgradert med panelplater på vegger.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og på grovvaskerom.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur/betong.  
Boligen har malte tretrapper.  
Malte profilerte innerdører fra byggeår og 2012.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og stål oppvaskkum. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, ny nedfeltinduksjonstopp.  
Innebygget stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i 2 etasje. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.  
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Dreneringen er fra 2013.  
Bygningen har betonggrunnmur. Støpt dekke  
Lett skrående tomt.  
Utvendige avløpsrør er av plast  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder for vann og avløpsrør er ikke kjent.  
Biovac renseanlegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 186 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 147 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 550 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

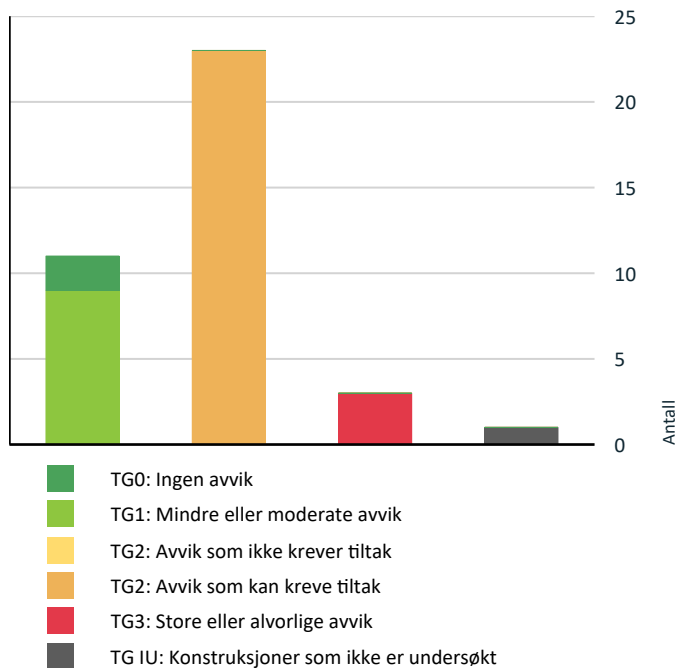
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige godkjente tegninger.

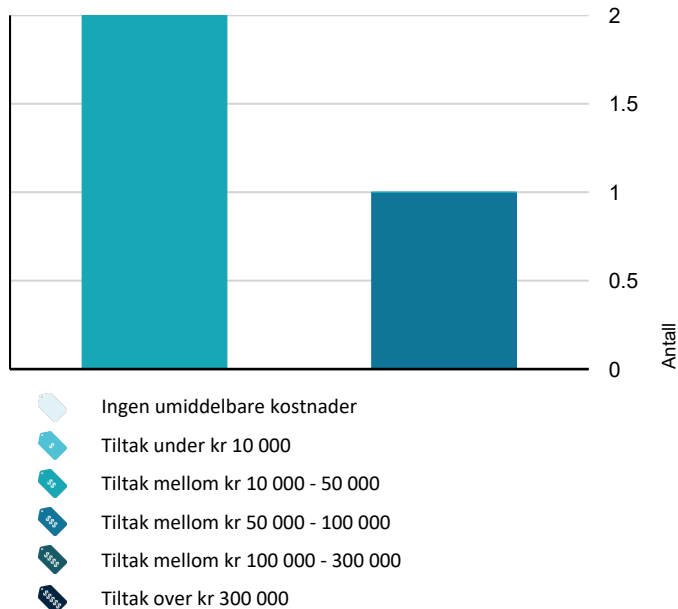
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [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 > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bebodd av hjemmelshavere

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av takteking og undertak for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre materialer har økt risiko for svikt og følgeskader som fuktinntrengning og råte i underliggende konstruksjoner.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger på deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

# Tilstandsrapport

Det må monteres snøfanger på deler av tak der dette ikke er montert. Påregnelig med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødige fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn. Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke på tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på gavelvegg mot gårds plass er skiftet i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak. Etablert styropor i undertak og knevegg på 1 side.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

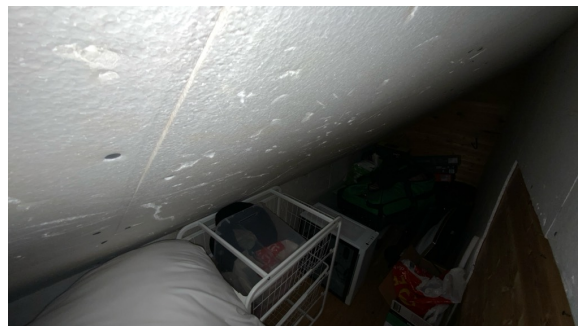
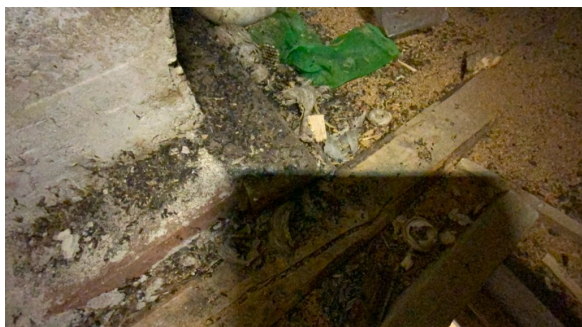
Synlig muselort rundt pipestokk. Styropor må fjernes, da denne ikke tilfredsstiller brannkravet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Styropor bør fjernes da det ikke tilfredsstiller brannkrav, for å redusere risiko for brannspredning. Det bør etableres bedre lufting/ventilering av takkonstruksjonen, spesielt ut mot raft, for å unngå kondens og fuktskader som følge av punktert dampspærre og dårlig ventilasjon. Det anbefales å etablere musesperre med netting eller lignende for å hindre inntrenging av mus, da synlig muselort indikerer aktivitet som kan medføre lukt, skader på isolasjon og helseplager.



## Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

Vinduene har tiltenkt funksjon, men må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etabler veranda ved inngangsparti. Denne er etablert på punktfundament av betong, trebjelker og trespaltegulv.

Årstall: 2017

### Vurdering av avvik:

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

Noe skjevheter i punktfundamenter

### Konsekvens/tiltak

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

Ved skjevhet i fundamenteringen kan også verandaen bevege seg. Det anbefales å følge med på eventuell bevegelse i fundamenteringen, da dette kan føre til ytterligere setningsskader eller redusert stabilitet over tid.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av fliser, belegg, laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det er lagt ny laminat i stue og nytt belegg i trapperom. Trapperom og stue er oppgradert med panelplater på vegger.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe manglende listing og noe finish som mangler. Noe bomlyd under fliser i entre.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Uferdige overflater bør gjøres ferdig.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.

Det er trebjelkelag med antatt stubbloftsleiere eller flis. Det er vanlig at etasjeskille ligger på pipestokk og skjevhet ut mot yttervegger.

### 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.

Knirk kan tyde på at parketten er lagt for trangt mot yttervegger og har løftet seg eller at det er knirk i underliggende gulvplater, som ikke er tilfredsstillende festet til bjelker. Parkett må enten kappes der den ligger mot yttervegg eller underliggende plater må etterskrus for å unngå knirk.

## TG 2 Radon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og på grovvaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

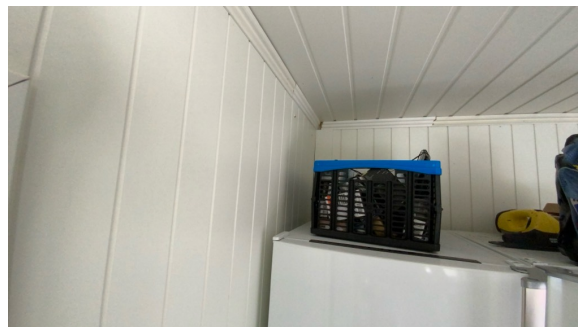
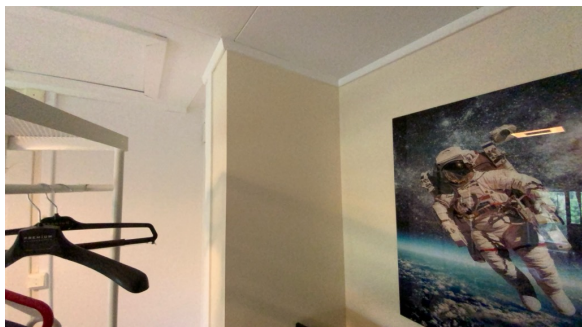
Det er slått platepanel på kjøkken i 1 etasje og soverom i 2 etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales. Brennbart materiale må fjernes og pipevanger som er dekket til må fjernes for å unngå fare for brannutvikling ved skade på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner av mur/betong.

## Vurdering av avvik:

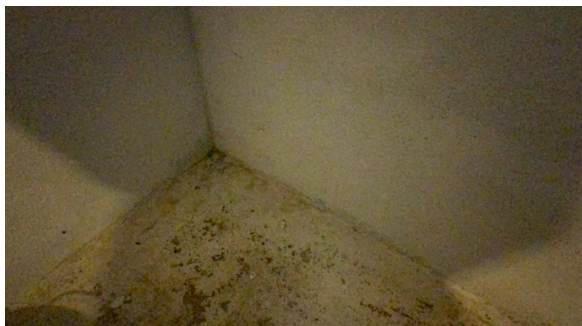
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## 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 bør gjennomføres jevnlig overvåking av fuktforholdene i kjellervegger og -gulv for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid. Selv om det i dag ikke er store konsekvenser grunnet frie, eksponerte vegger og god ventilasjon, kan vedvarende fukt føre til saltutslag, mugg eller råte dersom forholdene endres eller rommet tas i bruk på annen måte.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

### Vurdering av avvik:

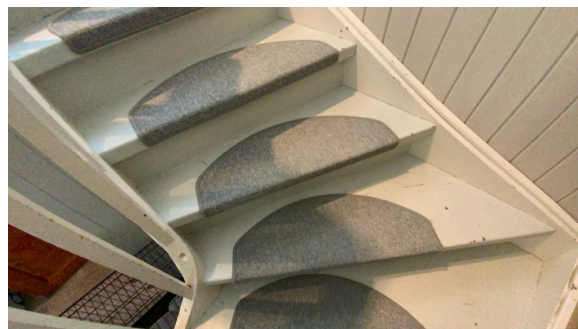
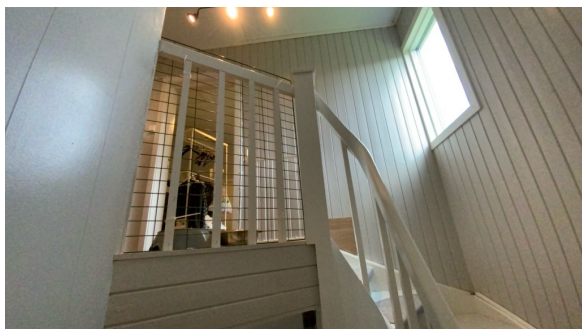
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noe slitasje av overflater

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør etableres for å unngå fallskader.



## TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra byggeår og 2012.

### Vurdering av avvik:

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

Dører i 2 etasje fra byggeår er med noe subbing.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

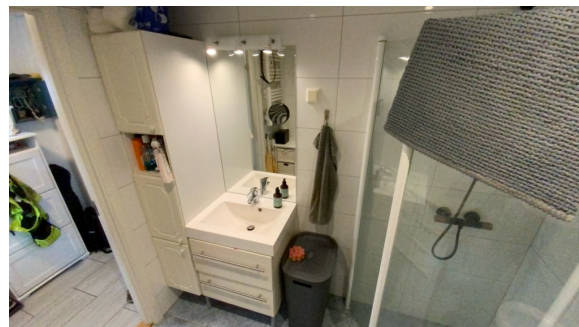
#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2012

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 2012

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende vannskader på gulv og vegger. Bom i fliser bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til redusert levetid på flisene og økt fare for fuktskader

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

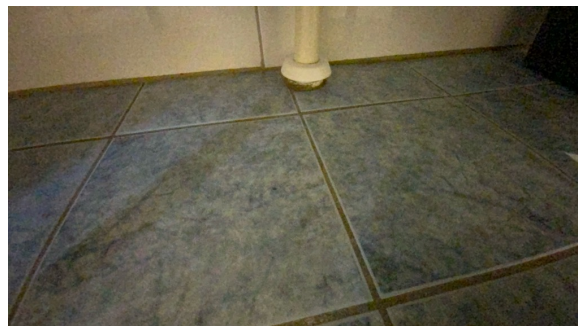
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

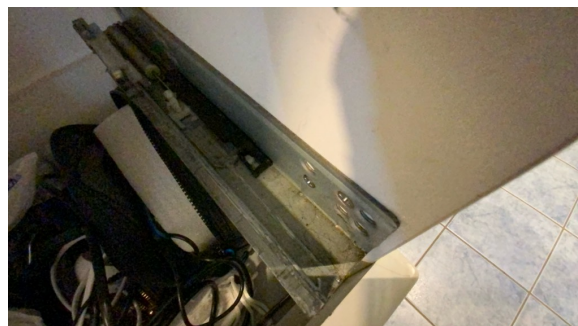
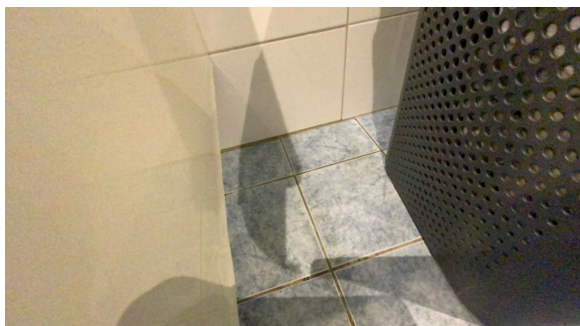
- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling på sideplate og skinner på øverste skuff er ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Etablert grovvaskerom med betongulv med sluk og malt pusset vegger. Naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin. Sluk er tettet og ikke i funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Med tanke på våtrommets alder må dette renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og stål oppvaskkum. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, ny nedfelt induksjonstopp. Innebygget stekeovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det er hakk i front under kum og noe svelling under benkeplate i samme område.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å utbedre skader for å unngå videre utvikling. Dører kan males eller skiftes for å lukke avviket. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke etablert lekkasjesikkert anlegg. Det er synlig kondens på hovedvannledning og fukt i område rundt på trevirke av trapp og på betonggulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Der det er brukt rør i rør, skal det etableres lekkasjesikkert anlegg med avrenning til avløp. Tiltak kan være å etablere vannstopper med følere på rom som er utsatt i kjeller.



### TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

## Konsekvens/tiltak

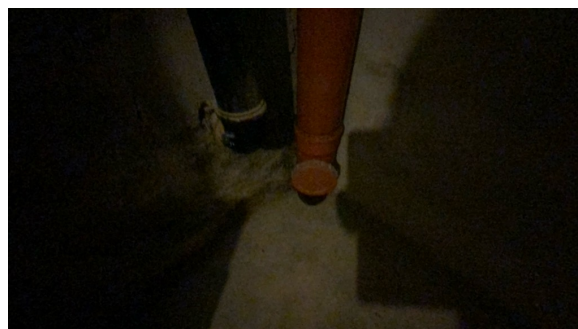
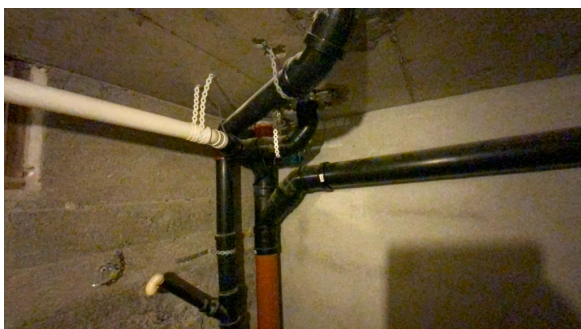
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres flere ventiler for å øke luftutskiftningen og forbedre inneklimaet. For å oppfylle kravene til ventilasjon fra oppføringstidspunktet, anbefales det også å ha åpninger mellom terskel og dørblad på alle dører, slik at gjennomluften blir bedre ved naturlig ventilasjon. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil til avløp for å unngå risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra varmtvannstanken. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600, for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i 2 etasje. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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**

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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Sikringsskap 2011. Elbillader i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nytt sikringsskap i 2011.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

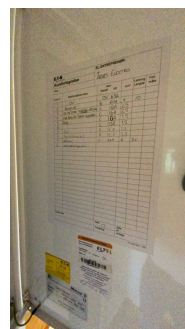
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon for hele anlegget som utbedret etter 1.1.1999.**

## Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av grunnmursplast er ikke klemt til klemlist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre grunnmursplasten med klemlist. Ved utette overganger av grunnmursplast er det ekstra belastning med fukt mot grunnmuren og kan gi fukt i mur innvendig. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe fukt i nedre del av grunnmuren innvendig med tanke på kappilært oppsug fra støpt dekke på denne typen hus fra 1950.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt dekke

### TG 2 Terrengforhold

Lett skrående tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur. Det er opplyst om flomfare med risiko 2, der risiko 6 er høyest. Manglende fall fra grunnmuren kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder for vann og avløpsrør er ikke kjent.

### 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.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### 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 tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

## TG 1 Septiktank

Biovac renseanlegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Ukjent byggeår.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Uthus oppført med treverk til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takplater, panel på fasader. Gruset dekke. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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



## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1960

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Beskrivelse

Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med papp. Støpt dekke. Vippeport. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**147 m<sup>2</sup>/147 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 3 Trapperom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Vaskerom, 4 Bod

*Andre bygg:* Uthus, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 39 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 550 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 350 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**2 550 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 550 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Oppsalsetervegen 9 ,2164 SKOGBYGDA<br>119 m <sup>2</sup> 1965 3 sov | 28-04-2025 | 2 890 000 | <b>2 700 000</b> |           | 2 700 000 | <b>22 689</b>       |
| 2 Sjølivegen 389 ,2164 SKOGBYGDA<br>101 m <sup>2</sup> 1955 2 sov     |            | 2 690 000 |                  |           |           | <b>19 493</b>       |
| 3 Sjølivegen 480 ,2164 SKOGBYGDA<br>93 m <sup>2</sup> 1952 2 sov      | 03-09-2024 | 2 500 000 | <b>2 450 000</b> |           | 2 450 000 | <b>16 667</b>       |
| 4 Sjølivegen 375 ,2164 SKOGBYGDA<br>150 m <sup>2</sup> 1938 4 sov     |            | 2 990 000 |                  |           |           | <b>16 611</b>       |

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Offentlige avgifter og eiendomsskatt.  | Kr.        | 15 264        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>15 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 200 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 920 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>150 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 550 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 800 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 350 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

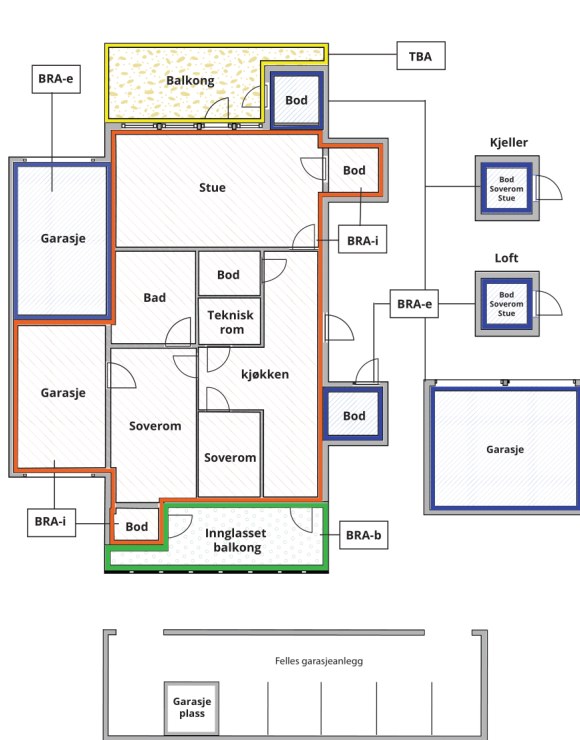
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 59                            |                             |                            | 59  | 55                              |
| 2. Etasje      | 33                            |                             |                            | 33  |                                 |
| Kjeller        | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>147</b>                    |                             |                            |     | <b>55</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>147</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, trapperom, spisestue, stue, kjøkken, bad/vaskerom |                             |                            |
| 2. Etasje | Trapperom, soverom, soverom 2                            |                             |                            |
| Kjeller   | Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4            |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige godkjente tegninger.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 21                          |                            | 21  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>21</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>21</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 133        | 14         |
| Uthus    | 0          | 21         |
| Garasje  | 0          | 18         |

#### Kommentar

Enebolig

Boder i kjeller er benevnt som S-rom. Trapperom/gang og vaskerom er benevnt som P-rom.

Uthus

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 15.9.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Tobias Disenmyren   | Kunde         |

#### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3228 NES | 121  | 83   |      | 0    | 1625.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Sjølivegen 480

#### Hjemmelshaver

Disenmyren Maja Wiktoria Marciniak,  
Disenmyren Tobias

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig boligområde i Skogbygda i Nes kommune. Barneskole, barnehage og nærbutikk ligger ca. 5 km unna boligen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet Biovac renseanlegg

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 450 000 | 2024 |

## Forsikring

| Selskap                                           | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Ikke opplyst                                      |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                                  |          |      |                |              |
| Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 16.09.2025 |                                                                | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Nes kommune har ingen dokumentasjon om når boligen er oppført. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          |            |                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.09.2025 |           |
| 2       | 25.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZN2923>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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