

# Tilstandsrapport



Enebolig



Helgøyvegen 438, 2350 NES PÅ HEDMARKEN



RINGSAKER kommune



gnr. 555, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m<sup>2</sup> BRA-i: 298 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 20707-2327

Referansenummer: OK6054

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KonturTakst

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.

## KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Kristian Langstrand

[kristian@konturtakst.no](mailto:kristian@konturtakst.no)

991 56 729



# 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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

## Enebolig - Byggeår: 1921

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET:

Eiendom plassert på Helgøya. Ca. 4 km til nærbutikk og ca. 20 km til Brumunddal.

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling med mønelloft. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Laminat. Fliser. Belegg. Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Panelplater. Fliser. Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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

Elementpiper. Antall ildsteder i bygningen: 2

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Innvendige påførede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad loftsetasje:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Himlingsplater. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad Kjeller:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk (luftespalte i vindu). Varme i gulv.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet hadde tilgang fra bakside.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over steketopp. Kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Det er ikke dedikert plass til kjøleskap og nåværende eier har dette plassert i tilstøtende gang.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom 1. etasje:

Laminat på gulv. Panel på vegg. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv.

#### Kjølerom:

Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Varmvannstank på ca. 200 liter.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad loftsetasje, deler av 1. etasje og deler av kjeller.

Se også boligens energiattest.

Vannboren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Støttemur i betong og støttemur i lettklinkerblokker.

Eiet tomt på 1 799,40 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Steinlagt gårds plass.

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er

# Beskrivelse av eiendommen

ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordrer til å kontrollere anlegget.

Septiktanken er av ukjent type.

Utvendig gjerde i trekonstruksjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Trimrom i kjeller står som bod på tegning. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

## Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

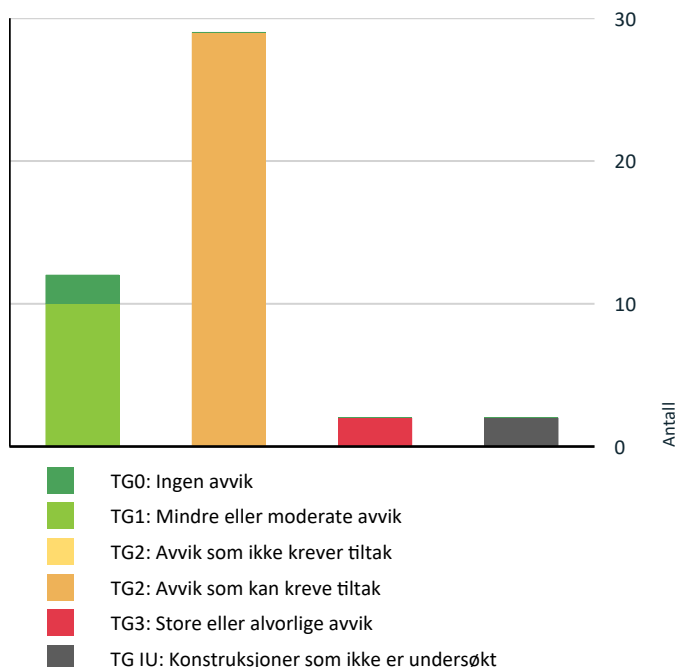
## Garasje

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

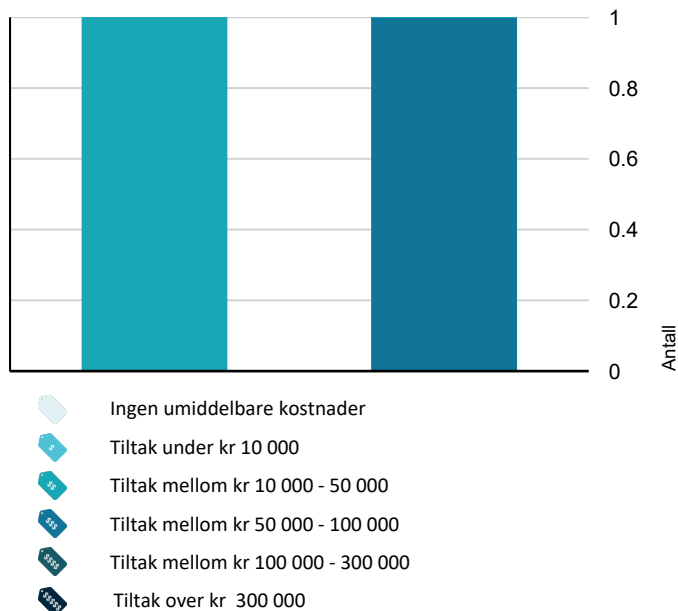
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

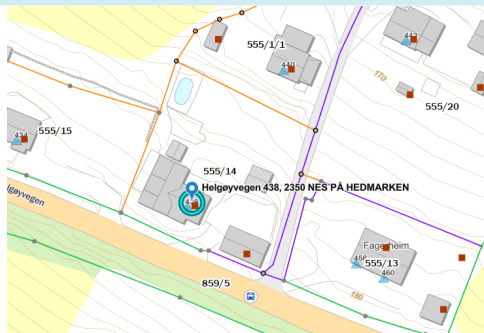
[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                  |                             |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Drenering                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Andre tomteforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon                             | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1921

**Kommentar**  
Opplysninger er hentet fra  
eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal standard og god planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Bygningen gir inntrykk av å ha blitt normalt brukt og vedlikeholdt, det er registrert noe etterslep på vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på enkelte bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

|      |                           |                                                                                |
|------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Utført via tidligere eier | Nytt basseng.                                                                  |
| 2016 | Utført via tidligere eier | Nytt toalettrom 1. etasje.                                                     |
| 2016 | Utført via tidligere eier | Nytt bad kjeller.                                                              |
| 2016 | Utført via tidligere eier | Varmepumpeanlegg for vannboren varme.                                          |
| 2020 | Utført via tidligere eier | Nye overflater på gulv 1. etasje.                                              |
| 2021 | Utført via tidligere eier | Behandlet utvendig kledning.                                                   |
| 2021 | Utført via tidligere eier | Nytt kjøkken.                                                                  |
| 2022 | Utført via tidligere eier | Ny varmtvannsbereder.                                                          |
| 2023 | Utført av firma.          | Nytt bad loftsetasje.                                                          |
| 2023 | Utført som egeninnsats.   | Satt inn "musebørste"                                                          |
| 2023 | Utført som egeninnsats.   | -2024 Malt overflater på vegger, himlinger, dører og vinduer på de fleste rom. |

(Opplysningene over er gitt av selger og hentet fra tidligere takstrappport)

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

#### 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.

### Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har blitt bøyd, sannsynligvis som følge av snøras. Frostspreng på takrennenedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



Glippe på beslag rundt pipe.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Stående utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene.

Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Lav høyde mellom grunnen og kledning enkelte steder, som gir risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke/loftstige/gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold.

Synlig misfarging på undertak. Årsak er lufting fra kloakk.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass spenner seg i hovedsak fra 1980 til 1998.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmen. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold.

## Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Knust vindu i teknisk rom.



Kondensmerker på enkelte vinduer.

## Dører

Ytterdør i tre. Terrassedør og skyvedør i tre med 2-lags isolerglass.

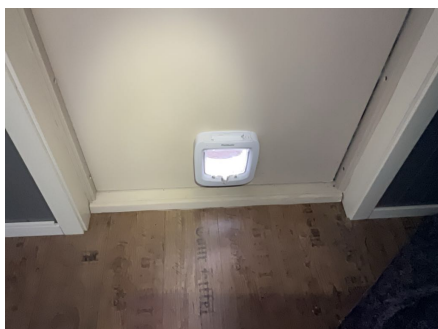
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene bærer noe preg av slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Katteluke montert i dør i kjeller.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord/øst Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Terrasser og terrasseplattinger. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

## Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i rekkverk og fundamentering.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold og utbedring.



Skjevheter i rekkverk og slitasje på overflater.



Råteskader på blomsterkasser.



Dårlig understøtting. Konstruksjonen har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne. Råteskader på rekkverk.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Laminat. Fliser. Belegg.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Panelplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Formpresset panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Behov for vedlikehold og oppgraderinger på enkelte overflater. Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Malingssøl på overflater flere steder.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

## Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at eldre etasjeskillere erfaringsmessig kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning. Knirk er registrert.

## 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.

## Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

## Pipe og ildsted

Elementpiper. Antall ildsteder i bygningen: 2

## Vurdering av avvik:

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

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales generelt å utføre en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det bemerkes at det er det lokale brann- og feiervesenet som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.

# Tilstandsrapport



Sotluke plassert i kjeller.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

### Vurdering av avvik:

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

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier. Betonggulv på eldre bygg er det ikke uvanlig at det registreres forhøyde fuktverdier, som oftest grunnet manglende fuktsperre og sviktende drenering.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.



Hulltaking er foretatt og ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Saltutslag på vegg.



Ved enkle fuktsøk på gulv ble det registrert områder med unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk på vegger ble det registrert områder med unormale verdier.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Himlingsplater. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

### LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### LOFTSETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det er hull i forhøyningsring i sluk. Dette må tettes/forhøyningsring byttes da det er fare for fukt i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette avviket kan redusere levetiden til våtrommet.

# Tilstandsrapport



Hull i forhøyningsring i sluk.



Skruer på klemring er strammet for hardt og er deformert. Klemring kan ha ujevnt trykk mot slukmansjett.

## LOFTSETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

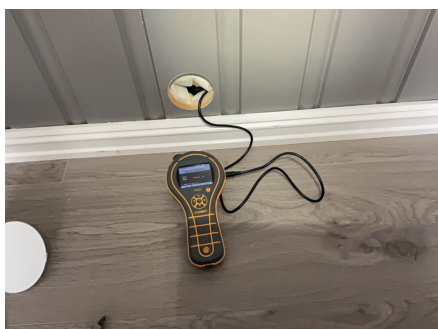
## LOFTSETASJE > BAD

### Ventilasjon

## LOFTSETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

## KJELLER > BAD

### Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk (luftespalte i vindu). Varme i gulv.

## KJELLER > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er lagt helt ned til gulv. Disse skal monteres med sokkelflis og fuge/dekkelist.

Avvik kan resultere i konsekvenser som for eksempel redusert levetid og fuktrelaterte skader.

# Tilstandsrapport



Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

## KJELLER > BAD

### Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Høydeforskjell på fliser.

En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket.

## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Ikke synlig membran i sluk. Sluk har vanskelig tilkomst for rengjøring. Våtromsplater mangler fuge/dekkelist i bunn av plate. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene. Ved bruk av dusjkabinett er veggene bak dusjkabinettet definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

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

Badet ventileres med en passiv ventil gjennom vegg/vindu. Denne slipper ofte luft inn istedenfor ut og fukten fra våtrommet spres i boligen.

# Tilstandsrapport

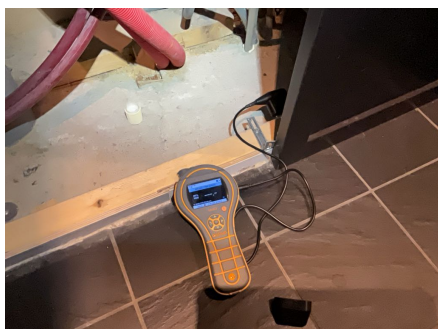
## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet hadde tilgang fra bakside. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

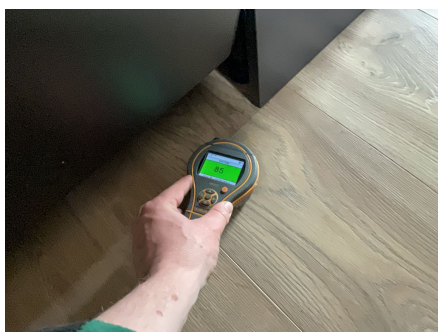
## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over steketopp. Kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Det er ikke dedikert plass til kjøleskap og nåværende eier har dette plassert i tilstøtende gang.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Oppvaskmaskin har malte overflater som hefter noe dårlig mot underlaget.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Panel på vegg. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil

# Tilstandsrapport

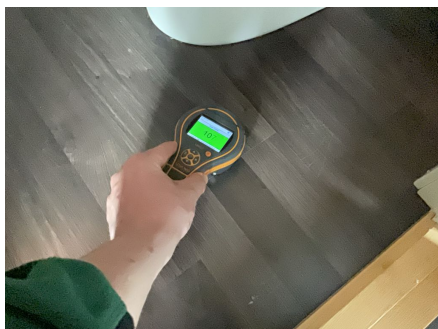
plassert på vegg. Varme i gulv.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Med enkle fuksøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Kjøleaggregat.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Kjøleaggregat er defekt og kjølerommet virker ikke. Skader på gulv. Det finnes også løsninger som ikke er egnet i rom hvor mat skal oppbevares.

## Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak må utføres.



Kjølerom har tidligere vært et toalettrom og rør til toalett er ikke fagmessig forblendet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

## Vurdering av avvik:

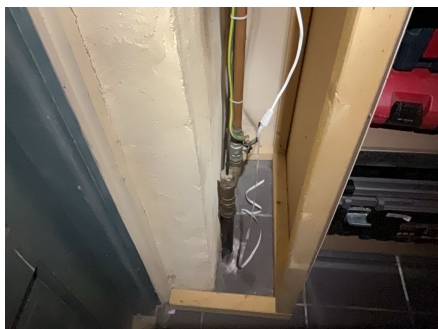
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Eventuell lekkasjevann kan ikke uhindret renne til sluk.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stoppekran plassert i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Gjelder eldre rør.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufting for kloakk er ikke ført over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert vaskerom.

## TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

# Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Varmer i gulv på: Bad loftsetasje, deler av 1. etasje og deler av kjeller.

Se også boligens energiattest.

## Vannbåren varme

Vannbåren varme via: Gulvvarme der varmt vann sirkulerer gjennom rør som er lagt i gulvet.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



Sentral/fordeling plassert i kjeller.

## 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### Spørsmål til eier

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

Ukjent

### Generelt om anlegget

2. 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

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

4. 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

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

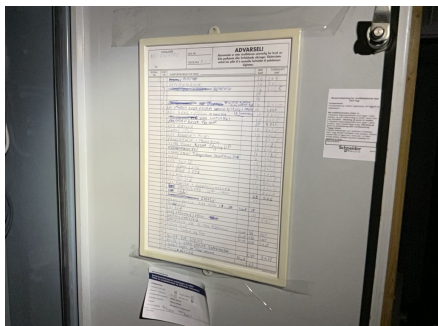
Ja

6. 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?

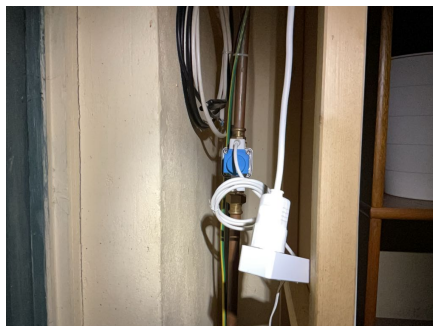
Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

# Tilstandsrapport

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



Ufulstendig kursfortegnelse.



Fast installasjon skal ha fast tilkobling. Skjøteledning er benyttet på fast installasjon.



Ufagmessig utførelse på ledningsnett til spotter.



Ujordet ledning er benyttet i fast installasjon

## 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 forenklete 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.*

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på 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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

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

Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

### Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong, sparesteinsbetong og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 3 Forstøtningsmur

Støttemur i betong og støttemur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Store sprekker i mur



Skader og forvitring på støpt mur.

## TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 1 799,40 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Steinlagt gårdsplass.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er

# Tilstandsrapport

riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordrer til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning: I forbindelse med innflytting var det lenge siden vann hadde blitt tappet. Enkelte som drakk av vannet denne dagen opplevde magetrøbbel. Dette har ikke vært noe problem etter dette.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det foretas en vannprøve av vann.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Andre tomteforhold

Utvendig gjerde i trekonstruksjon.

Utvendig svømmebasseng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

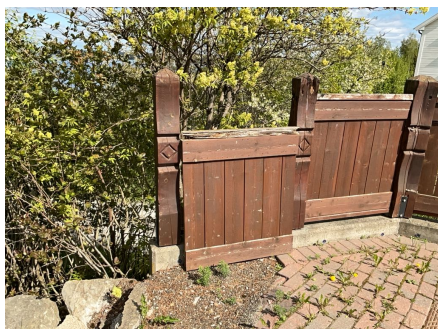
Råteskader på gjerde er registrert.

Det er ikke opplyst at det er søkt om etablering av svømmebasseng. Dette anbefales undersøkt. Basseng og utstyr til dette er ikke tilstandsvurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og oppgradering må utføres.



Råteskade på gjerde.

# Bygninger på eiendommen

## Stabbur



### Anvendelse

Stabbur

### Byggeår

2002

### Kommentar

Opplyst av selger.

### Standard

Stabbur med normal standard.

### Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold må påregnes.

### Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Yttervegg i tømmer. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert på blokker.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2002

### Kommentar

Opplyst av selger.

### Standard

Garasje med 2 oppstillingsplasser. Normal standard.

### Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold må påregnes. Selger opplytter at noe vann kan renne inn i forbindelse med snøsmelting.

### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i tre og betongkonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Ytterdør i tre. Gulv støpt på grunn. Leddport til garasje.

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

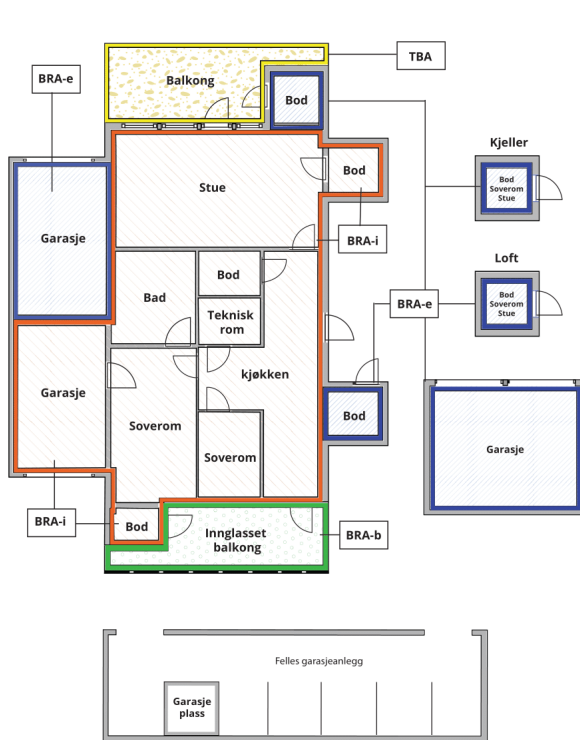
## Hva er måleverdig areal?

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 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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loftsetasje    | 103                           |                             |                            | 103 | 13                              | 27                          | 130             |
| 1. Etasje      | 131                           |                             |                            | 131 | 350                             |                             | 131             |
| Kjeller        | 64                            |                             |                            | 64  |                                 | 65                          | 129             |
| <b>SUM</b>     | <b>298</b>                    |                             |                            |     | <b>363</b>                      | <b>92</b>                   | <b>390</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>298</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje | Bad, Soverom, Kott, Gang, Kott 2, Kott 3, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4             |                             |                            |
| 1. Etasje   | Gang, Garderobe, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Toalettrom, Bod, Kjølerom               |                             |                            |
| Kjeller     | Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Stue, Gang, Trimrom, Bod 4, Teknisk rom med opplegg til vaskemaskin |                             |                            |

### Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 3,79. 2,42. 2,17 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,22 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,38. 1,88 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det er følgende avvik registrert på tegninger: Trimrom i kjeller står som bod på tegning. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Stabbur

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 14                          |                           | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 48                          |                           | 48  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>48</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>48</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasjerom                  |                           |

### Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## 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 | 288        | 10         |
| Stabbur  | 0          | 14         |
| Garasje  | 0          | 48         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                    | Rolle        |
|-----------|------------------------------|--------------|
| 06.5.2025 | Kristian Langstrand          | Takstingenør |
|           | Joacim Natvig Husum Pedersen | Kunde        |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde             | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------|------------|
| 3411 RINGSAKER | 555  | 14   | 0    | 0    | 1799.4 m <sup>2</sup> | Statens kartverk. | Eiet       |

### Adresse

Helgøyvegen 438

### Hjemmelshaver

Pedersen, Joacim Natvig Husum. Andel 1/2  
Andreassen, Pia. Andel 1/2

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Felles veiavgift til nabovei, men nåværende eier har ikke benyttet denne veien og har ikke betalt til felleskonto for vei.

### Om tomten

Sirkula har tatt kontakt og ønsker å plassere søppelkonteinere på eiendommen ved garasje. Nåværende eier har ikke gitt tillatelse til dette, men forespørsel ligger der fortsatt.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2022-2026

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 5 400 000 | 2022 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                               | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                             | 07.05.2024 | Eiers egenerklæring er gjennomlest.                                                                                                                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energiattest                              | 26.04.2024 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Dokumentasjon våtrom                      |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Dokumentasjon på håndverkstjenester       |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring | 06.05.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no      | 06.05.2025 |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.  |            | Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger                  |            | Ikke datert.                                                                                                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse  |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                            | 06.05.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                       | 06.05.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Dokumentasjon radon                       |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Selger/kunde/revirent                     | 06.05.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.05.2025 |           |

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 dampsperrer 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/OK6054>

## 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