

Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Enebolig

 Kroveien 2 B, 7391 RENNEBU

 RENNEBU kommune

gnr. 64, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 11741-1652

Referansenummer: KK1705

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

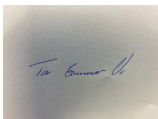
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



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.

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, annek, 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes frostspreng i taknedløp. Innvendig har badet i 2. etasje oppgraderingsbehov samt at fall mot sluk på våtrom i 1. etasje er mindre enn krav. Tettesjikt på våtrommene i 1. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Kjelleren er generelt slitt og det registreres kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes i eldre kjellere da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret. Det bemerkes også noen sprekker i grunnmur og gjenpusning og observasjoner anbefales. Med tanke på alder må det kunne påregnes utskifting av varmtvannstanken. Det må også påregnes utskifting av vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med Kami metallplater. Taket er besikket fra bakkenivå og var delvis snødekt på befaringsdagen. Det er i vurderingen også hensyntatt tilstand ved befaring i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene i den eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbyggene har bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning. Det er opplyst at utvendig kledning på den eldste delen er fra ca. 1996, og fra 2002 på tilbyggene. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen i den eldste delen av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den gamle konstruksjonen ble oppført med 100 mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygget er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft i forbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige i gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002. 4 vinduer i kjelleren har 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje er fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje er datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon. Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997. Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje

og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein, og har rekkverk i PVC. Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke.

I tillegg er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC.

Terrassen ble etablert i 2021, og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder. Terrassene var snødekt på befaringsdagen og tilstand ved befaring i 2024 er hensyntatt.

Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel samt malte panelplater. Innvendige tak har malte panelplater, trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige overflater i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2002–2020.

Innvendige overflater i 1. og 2. etasje fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1955 og 2002. Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og på kontor i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Det ble innlagt stålrør i pipa i 2012 etter pipebrann. Vedovn i stue i 1. etasje skal være utskiftet i 2024. Vedovn i 2. etasje er av eldre dato og ikke rentbrennende. Avvik som ble avdekket ved kontroll og feiing i 2024 er lukket.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er opplyst at det er utført vedlikehold av overflaten i 2025.

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Det er foretatt noen utbedringer i nedre kant av trappen i 2025.

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygget opplyses å være fra 2004.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader på befaringsdagen.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyret i rommet har normal funksjon.

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser i våtsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Med tanke på alder på tettesjikt må det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene er plassert foran servantskap og under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Rommet har elektrisk styrt vifte på yttervegg og naturlig ventilasjon via takventil. Det er etablert tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, samt fliser og belegg på vegger. Av utstyr finnes vegghengt WC, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025.

Rommet har elektrisk avtrekksvifte, men det er ikke tilluftspalte ved dørterskelen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Det bemerkes at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning fra bad, men har etter dette benyttet dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventillering med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at utstyr i rommet er av eldre årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i tilbygg er fra 2004 og fra 2013 i kjøkken. Det er åpne rørfordelinger i kjeller. Stoppekran og vannmåler er etablert i kjeller. Vannrør fra bad i 2. etasje er fra 1995. Ukjent alder på kobberrør frem til bereder.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad, vaskerom og toalett er fra 2004, og avløpsrør fra kjøkken er utskiftet i 2013. Avløpsrør fra 1995 er fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulvet. Lufting av kloakk er ført over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i grunnmur.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuksikring ved eldste del er fra 2018. (Fra utbygg ved hovedinngang) Ukjent alder på dreneringen ved hovedinngang.

Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) som er innvendig belagt med tresonitplater under eldste del av boligen.

Tilbygg er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert vesentlige ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. Det bemerkes at det er en liten bevegelse mellom tilbygg og eldste del. Dette viser seg i forbindelse med at silikonfuge i overgangen gulv/vegg i toalettrom har mistet vedheft.

Tomten er delvis opparbeidet med plen og delvis naturtomt. Det er gruset gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er opplyst at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang ca. 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum, og det er opplyst at dette ikke har vært noe problem etter utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

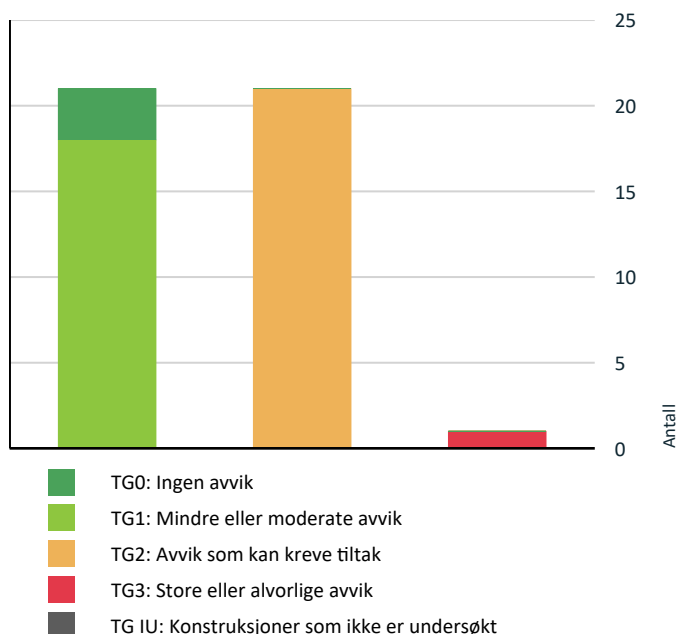
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke vurdert.

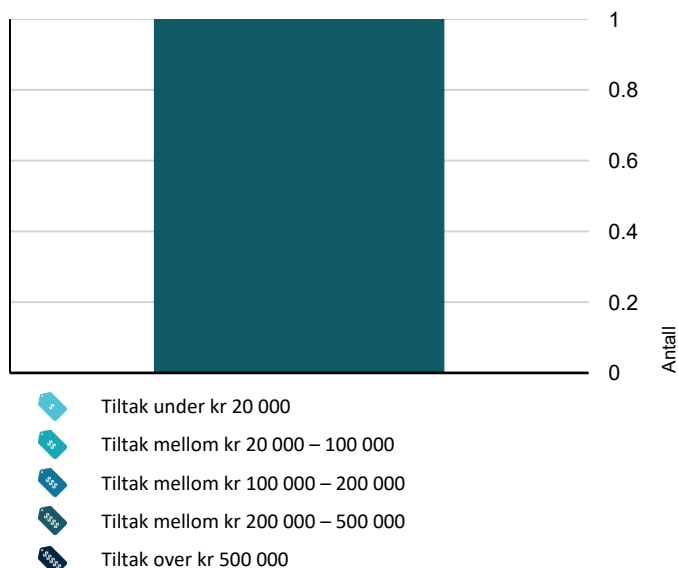
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Oppgradert bad i 2. etasje.
1996	Modernisering	Nytt utvendig panel på eldste del. Skiftet vinduer og terrassedører i 1. og 2. etasje. (1996-1997)
2002	Tilbygg	Oppført tilbygg i to etasjer mot nordvest. Skiftet takteking og beslag på eldste del av boligen.
2004	Modernisering	Innredet tilbygg inklusive bad, vaskerom og toalettrom i 1. etasje.
2012	Modernisering	Etablert stålrør i pipe.
2013	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2015	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater i stue og gang i 1. etasje. Montert ny hovedinngangsdør.
2016	Modernisering	innsetting nye kjellervindu og pussing av utvendig grunnmur.
2018	Modernisering	Drenert ved eldste del av boligen (Ikke foran hovedinngang)
2020	Modernisering	Oppført ny terrasse samt nytt rekkverk og gulvbord på veranda. Overflateoppussing av soverom i nordende. Etterisolering, nye overflater gulv, vegger og tak. Nytt elanlegg på begge soverom i sørende.
2023	Modernisering	Montert ny vannmåler.
2024	Modernisering	Montert ny utekran. Montert nye utelys styrt av astrour. Nytt brannvarslingsanlegg type Elotec Ajax. Montert wifi termostater i 1. etasje.
2025	Modernisering	Lagt ny overflate på trapp til 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er utført med Kami metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var delvis snødekt på befaringsdagen. Det er i vurderingen også hensyntatt tilstand ved befaring i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bilde tatt ved befaring i 2026



Bilde tatt ved befaring i 2024

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte taknedløp har skader som følge av frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp med skader etter frostsprengning bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningens konstruksjon.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i den eldste delen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbyggene har bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning. Det er opplyst at utvendig kledning på den eldste delen er fra ca. 1996, og fra 2002 på tilbyggene. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2020 og fremstår i god stand.

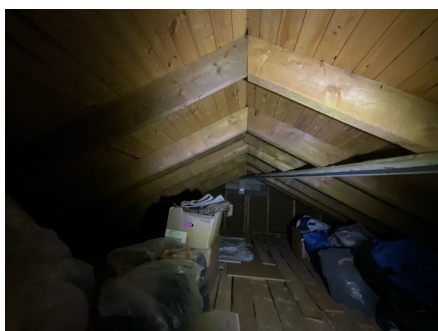


Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i den eldste delen av boligen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. I forbindelse med oppføring av tilbygg opplyses det at den gamle konstruksjonen ble oppført med 100 mm luftesjikt. Takkonstruksjonen i tilbygget er oppført med w-takstoler og har sutakplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft i forbindelse med både ny og gammel konstruksjon. Tilkomst til kaldloft er via luke med stige i gang i 2. etasje. Takkonstruksjonen over vindfang er utført som en lukket konstruksjon og med luftespalter ved raft. Det registreres noen fuktskjolder i taktro ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at fuktmerkene har oppstått før utskifting av takteking i 2002. Det registreres små mengder med muselort på kaldloft. Eier opplyser at tilkomsten for mus ble stanset ved oppussing av vindfang, og at det ikke har blitt registrert mus etter den tid.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak datert 1996. 4 vinduer i 2. etasje opplyses å være innsatt i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

To vinduer har sig i hengslene og må løftes noe ved lukking.

Enkelte vinduer hadde utvendig og innvendig overflateslitasje på befaringsdagen. Den innvendige overflateslitassen skyldes kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

To vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes for å opprettholde vinduenes funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



TE 1 Vinduer - kjeller

4 vinduer i kjelleren har 2-lags glass datert 2016. Vinduene fremstår i god stand.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra 2015. Garasjeport og ytterdør til garasje er fra 2002. Terrassedør med 2-lags glass i 1. etasje er datert 1996. Dørene fremstår med normal funksjon.



TE 2 Dører - 2

Terrassedøren i 2. etasje er med 2-lags glass datert 1997.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med normal funksjon men hadde noe utvendig slitasje i nedre kant ved forrige befarings.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har foretatt overflatebehandling i nedre kant av døren etter forrige befaringsdag. På grunn av snø på terrassen var dette ikke kontrollerbart på befaringsdagen.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på punktfundamenter av søylestein, og har rekkverk i PVC. Deler av terrassen er oppført over kjeller og har støpt dekke.

I tillegg er det etablert veranda mot sør med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Verandaen har impregnerte gulvbord og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Rekkverket er i PVC.

Terrassen ble etablert i 2021, og verandagulv og rekkverk er utskiftet samme år. Bærende konstruksjon for veranda er av ukjent alder. Terrassene var snødekt på befaringsdagen og tilstand ved befaringsdag i 2024 er hensyntatt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt på del av terrasse som er etablert på støpt dekke over kjeller. Det ble ikke registrert synlige skader i underliggende himling på grunn av dette, men fuktpåkjenningen vil føre til en ekstra slitasje på betongen. Terrasse og veranda fremstår i god stand. Rekkverkshøyde kommer i eget punkt under HMS delen i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av papptekking/membran på betongdekke under terrassegulvet.



TE 1 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i støpt betong fra kjeller og opp til luke i gulv på terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel samt malte panelplater. Innvendige tak har malte panelplater, trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige overflater i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2002–2020.

Innvendige overflater i 1. og 2. etasje fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1955 og 2002.

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.

Høydeforskjellene er i hovedsak i eldste del av boligen. Enkelte skjevheter må sies å være normalt i eldre bygninger da det ikke var samme krav til dimensjoner og horisontale avvik. Registrerte avvik vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag.

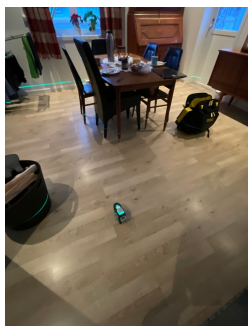
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

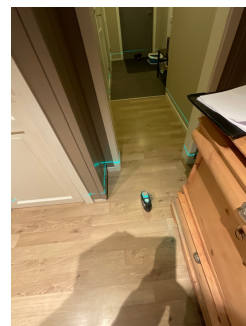
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vurderes imidlertid at avvikene ikke har noen konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag.

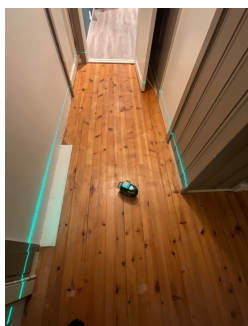
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.



Måling i stue i 1. etasje



Måling i gang i 1. etasje



Måling i gang i 2. etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og på kontor i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Det ble innlagt stålrør i pipa i 2012 etter pipebrann. Vedovn i stue i 1. etasje skal være utskiftet i 2024. Vedovn i 2. etasje er av eldre dato og ikke rentbrennende. Avvik som ble avdekket ved kontroll og feiing i 2024 er lukket.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres kapillært fuktopptrekk i kjellergulvet, samt stedvis salt- og kalkutslag og fukt på grunnmur under terreng. Kapillært fuktopptrekk må påregnes i eldre boliger, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret. Det er foretatt utskifting av noe trepanel i nedre del av veggene i 2025. Overflatene i kjelleren er generelt slitte, spesielt gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør sørges for tilstrekkelig ventilering av kjelleren for å redusere fuktbelastningen og hindre videre utvikling av fuktskader.

Vedlikehold og utbedring av slitte overflater, spesielt gulvet, bør vurderes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Kapillært fuktopptrekk er vanlig i eldre boliger uten fuktsperre under gulvet, og det anbefales løpende observasjon for å oppdage eventuell negativ utvikling.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er opplyst at det er utført vedlikehold av overflaten i 2025.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Det er foretatt noen utbedringer i nedre kant av trappen i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitasje.

Det ble i 2025 utført tiltak for å hindre kapillært fuktopptrekk fra gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre furudører. Dørene i tilbygget opplyses å være fra 2004.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm, terskel eller gulv. Det er også noe overflateslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre friksjonsfri funksjon og hindre videre slitasje på dører, karmer og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dør og karm.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader. Med tanke på alder på tettesjikt må det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell mellom gulvet ved dør og sluk ved innredning, samt ca. 12 mm høydeforskjell frem til sluk under dusjkabinett. Det er lokalt fall mot slukene, ellers tilnærmet flatt gulv. Dette er mindre enn kravet på minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel. Ved lekkasje fra utstyr i rommet kan lekkasjevann renne ut til tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

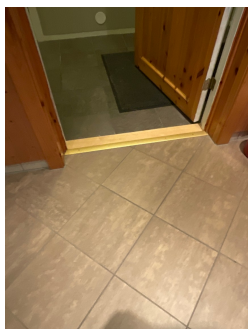
Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og fall mot sluk i henhold til gjeldende krav, for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Manglende utbedring medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Som et midlertidig tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene er plassert foran servantskap og under dusjkabinett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.



Sluk ved servantskap



Sluk under dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte på yttervegg og naturlig ventilasjon via takventil. Det er etablert tilluftspalte ved dørterskel.

Årstill: 2004

Kilde: Eier



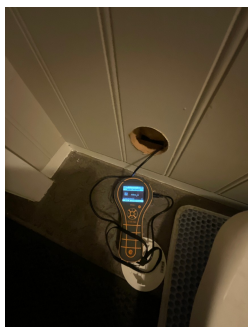
1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstill: 2004

Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Vegger og tak fremstår uten skader på befaringsdagen.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

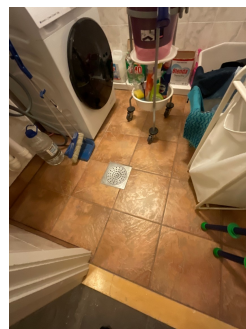
Det ble målt ca. 5 mm fall mot sluk fra gulv ved dør, og ellers varierende fall mot sluk på mellom 5–10 mm. Ved byggeåret var kravet minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne til tilstøtende rom. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fuktsikring ved dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Bom i gulvfliser bør holdes under observasjon, da dette kan føre til redusert styrke i gulvet og økt risiko for skade på fliser og underliggende konstruksjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er benyttet membran under gulvflisene, og eventuell type membran er ukjent. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tetthet og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent membrantype er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tetthet og levetid, noe som kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utstyret i rommet har normal funksjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er risiko for utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til dårlig inneklima og økt fare for fuktskader.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstell: 2004

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, samt fliser og belegg på vegger. Av utstyr finnes vegghengt WC, servantskap og dusj. Sluket er et plastsluk. Eier opplyser at det er montert nytt dusjkabinett i 2025.

Rommet har elektrisk avtrekksvifte, men det er ikke tilluftspalte ved dørterskelen.

Årstell: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det før etablering av dusjkabinett var fuktgjennomtrengning i vegg inn mot kontor. Det registreres også knirk i gulv, noe som kan skyldes fuktpåvirkning. Det er en sprekke i servant samt en liten skade i sideplate på skap. Det registreres misfarging av flisfuger og silikonfuger i dusjsone. Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør, noe som er mindre enn kravet på 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Med tanke på rommets alder, tidligere fuktgjennomtrengning og manglende vanntett overflate i dusjsonen, anbefales det å oppgradere våtrommet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon.

Dusjen må ikke benyttes uten dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling, samt forverring av eksisterende skader på gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Det bemerkes at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning fra bad, men har etter dette benyttet dusjkabinett.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved hulltaking ikke registrert tegn til fukt. TG2 er satt på grunn av usikkerhet omkring tidligere fuktskade, samt knirk i gulv, noe som kan være et symptom på tidligere fuktpåvirkning.

Ved visuell kontroll av underliggende himling ble det ikke registrert tegn til fukt eller fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av badet bør det foretas en grundig kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader etter tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader over tid.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



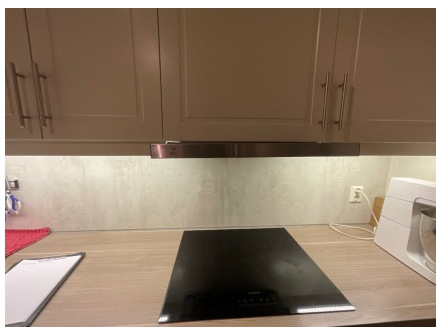
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger og av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventillering med tilluftspalte ved dørrterskel. Det opplyses at utstyr i rommet er av eldre årgang.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet fremstår generelt i god stand. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Utstyret i rommet har normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av elektrisk avtrekksvifte bør vurderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i tilbygg er fra 2004 og fra 2013 i kjøkken. Det er åpne rørfordelinger i kjeller. Stoppekran og vannmåler er etablert i kjeller. Vannrør fra bad i 2. etasje er fra 1995. Ukjent alder på kobberrør frem til bereder.

Vurdering av avvik:

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

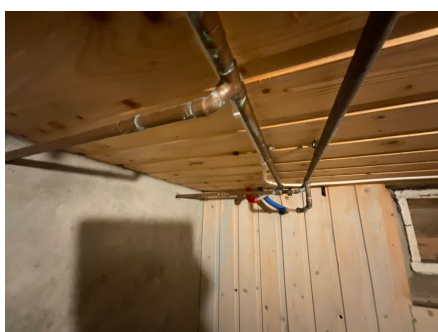
Kobberrørene i kjeller samt vannrør fra bad i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal slitasje. TG 2 er satt på grunn av alder på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje. Ved utskifting av varmtvannsberederen må det vurderes utskifting av kobberrør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad, vaskerom og toalett er fra 2004, og avløpsrør fra kjøkken er utskiftet i 2013. Avløpsrør fra 1995 er fra bad i 2. etasje. Det opplyses at det også er plastrør i kjellergulvet. Lufting av kloakk er ført over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene fra badet i 2. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene fra badet i 2. etasje ved oppgradering, da disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er 44 år gammel, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.



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.

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

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i gang i 2. etasje og i bod i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikring er etablert på kaldloft.

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.
0 Ukjentnår anlegget sist ble totalrehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sokna Elektro AS, Kraftlaget og Sigmars elektroservice.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført etter 2013. Det er fremlagt faktura for arbeid utført i forbindelse med tilbygget.
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 Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Info: 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring ved eldste del er fra 2018. (Fra utbygg ved hovedinngang) Ukjent alder på dreneringen ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt i grunnmur i kjellergang, samt kapillært fuktopptrekk fra grunnen i kjellergulv. (Se beskrivelse under punkt "Rom under terreng"). Fukt i kjelleren vurderes i hovedsak å skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må som nevnt under punkt "rom under terreng" påses tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere kapillært fuktopptrekk fra grunnen, for å unngå økt risiko for fuktskader i kjellergulv og grunnmur. Manglende tiltak kan føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (Sparesteinsmur) som er innvendig belagt med tresonitplater under eldste del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noen sprekkdannelser i grunnmuren i kjellergang og i bod.

For øvrig fremstår kjellermuren generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekken og følge med på om det oppstår ytterligere utvikling.

Dette bør gjøres for å hindre at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmuren over tid.



TG 1 Grunnmur tilbygg

Tilbygg er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert vesentlige ujevnheter/skjevheter på innvendige gulv. Det bemerkes at det er en liten bevegelse mellom tilbygg og eldste del. Dette viser seg i forbindelse med at silikonfuge i overgangen gulv/vegg i toalettrom har mistet vedheft.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 0 Terrengforhold

Tomten er delvis opparbeidet med plen og delvis naturtomt. Det er gruset gårdsplass.

Tilstandsrapport

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er opplyst at det var tilbakeslag i sluk i kjellernedgang ca. 2014. Dette skyldtes tett kommunal kum, og det er opplyst at dette ikke har vært noe problem etter utbedring.

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.

Alderen på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. På bakgrunn av dette vurderes det som sannsynlig at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll av ledningene.

Usikkerhet om alder og tilstand medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner. Planlegging av fremtidig utskifting bør vurderes som en del av vedlikeholdsplanen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er observert utetthet i pakningen i døren mellom garasje og boligdel. Det skal være gasstett mellom garasje og bolig for å hindre gjennomtrengning av gasser fra garasjen til boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres ny, tett pakning i døren mellom garasje og boligdel for å sikre gasstetthet.

Manglende tetting kan føre til at helseskadelige gasser fra garasjen trenger inn i boligen, noe som utgjør en risiko for beboernes helse.



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

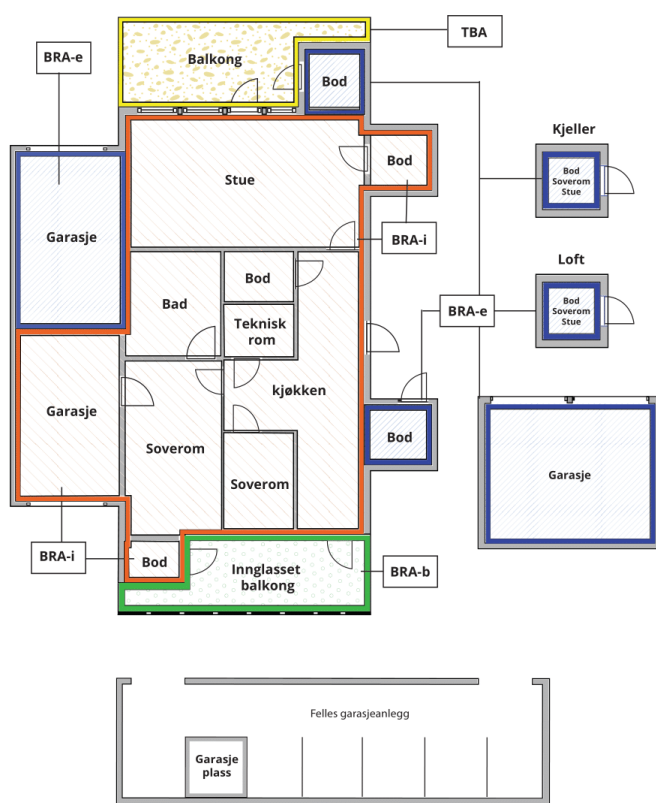
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
1.Etasje	119			119	50
2.Etasje	114			114	6
SUM	291				56
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		
1.Etasje	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, garasje		
2.Etasje	Gang, bod, kott, bad 2.etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kontor, stue		

Kommentar

Det bemerkes at del av kjeller har takhøyde under 2 m og kan ikke benyttes som boligrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

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	189	102
Bod	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Bård Andre Hovin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	64	4		0	1472.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kroveien 2 B

Hjemmelshaver

Hovin Bård Andre, Hovin Linda Renate Slettun

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunal informasjon og boligmappe.	17.12.2024		Gjennomgått	40	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tomt, deler av takteking samt terrasser var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Uthuset er ikke tilstandsvurdert.