

Tilstandsrapport



Enebolig



Joveien 11, 7391 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 63, bnr. 13

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 11741-1559

Referansenummer: ZA4821

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

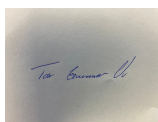
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



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.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

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

Bolig fra 1986 hvor kjeller er innredet i 1995. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår uten vesentlige skader ut over normal slitasje. Enkelte bygningsdeler er av eldre dato og noen oppgraderinger må påregnes. Det kan nevnes at innredning av kjeller ikke er byggemeldt og nærmere undersøkelser må påregnes. For nærmere opplysninger om boligens tilstand henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er 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.

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner og nedløp er utskiftet i 2019, ellers er beslag fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og huntonitplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 og 2022/23 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.

Hovedinngangsdør, boddør og ytterdør i kjeller er fra byggeår.

Terrassedør i stue er med 2-lags glass og er datert 2006.

Terrassedøren i soverom i 1. etasje er med 2-lags glass datert 2009.

Garasjeporten er i sandwichutførelse og er ny i 2023. Garasjeporten og terrassedøren fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er etablert terrasseplatt i tre mot sør samt terrasse mot nord.

Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over trestolper ned i terreng. Det opplyses at rekkverk ved terrasseplatten er nytt i 2024 og terrasegulvet i 2000.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp.

Det er etablert tretrapp fra 2010 ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand og det opplyses at trappen vil bli overflatebehandlet før salg.

Det er etablert en tretrapp fra 2024 opp til terrasse sør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det opplyses at overflater i kjeller er fra 1995. I 1. etasje er vegger og takoverflater fra 1986, men enkelte gulv er utskiftet i ca 2010.

Gulv i stue ble slipt og lakkert i 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjellerstue og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet i kjeller har laminat og beleg. Veggene har panel og malt tapet. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innwendig i kjeller har boligen fyllingsdører.

Innwendig i 1. etasje har boligen malte og profilerte dører som med unntak av en dør opplyses å være utskiftet i 2021. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene og taket er kledd med panel.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14% og er under grensen for utvikling av sopp/råte.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjsone og malt panel på øvrige veggoverflater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 20mm.

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 1995 med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant fra ca 2019, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Fronter på skap og skuffer samt benkeplate opplyses å være utskiftet i 2006, men at skrog er fra 1986. Det opplyses at stekeovn og platetopp er fra ca 2010 og oppvaskmaskin fra ca 2021. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminatgulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dør. Det opplyses at gulvet er fra 2023, malt vegger i 2024 og montert ny wc i 2025. Rommet fremstår i god stand og uten tegn til fukt eller lekkasjer. Det bemerkes alder på rør. (Se eget punkt)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1986 i 1. etasje og fra 1995 i kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i bad/vaskerom og opplyses å være skiftet i 2025. Det er avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeår. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjøkkenbenk. Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer og klaffventiler i yttervegger. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen opplyses å ha normal funksjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad/vaskerom. Det opplyses at berederen er ca 10 år gammel. Det er etablert sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i trapperom i 1. etasje og skap med automatsikringer i kjellerbod. Det elektriske anlegget i kjeller opplyses å være etablert i forbindelse med innredning av kjeller i 1995. Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og utvendig fuksikring er fra 1986. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og er utvendig pusset og malt. Grunnmuren fremstår i god stand. Forstøtningsmuren ved utvendig kjellerinngang er av lettklinkerblokker. Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Det er etablert sluk/kum i øvre del av gårdsplassen for eventuelt overflatevann. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	253 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er kjelleren uinnredet men er i dag innredet med blant annet soverom, kjellerstue og bad/vaskerom. I 1. etasje er 2 boder sammenslått til ett trapperom. Det må påregnes innsending av søknad om bruksendring. Det bemerkes at dukkestua står på annen eiendom tilhørende Rennebu Kommune.

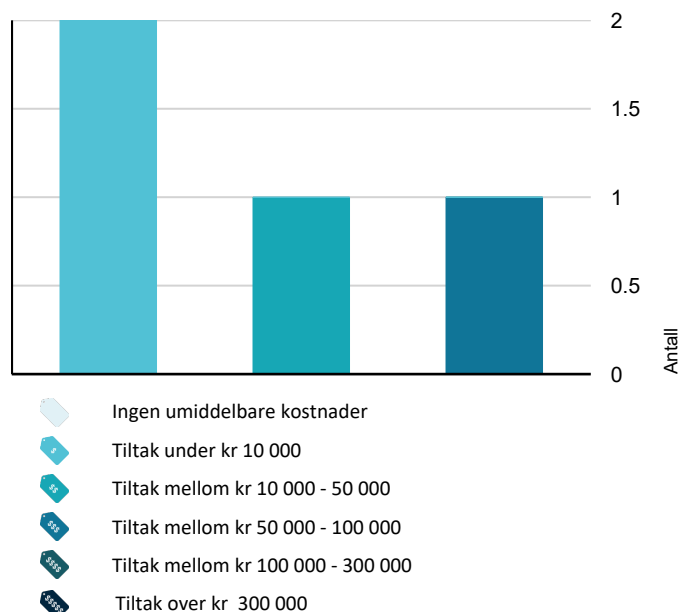
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig terrassetrapp sør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse sør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1986

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Innredet kjeller og satte opp innvendig trapp. Begge bad fra 1995/96.
1997	Modernisering	Montert vedovner i ca 1997.
2006	Modernisering	Montert benkeplate samt nye skapdører og skuffer i kjøkkeninnredning.
2010	Modernisering	Ny utvendig trapp ved hovedinngang. Nye innvendige gulvoverflater fra 2010 og utover.
2015	Modernisering	Skiftet noen vinduer i 1. etasje. Utvendige fasader sist malt i 2015.
2019	Modernisering	Utskifting av takrenner og nedløp. Skiftet innredning på bad i 1. etasje.
2020	Modernisering	Montert varmepumpe.
2021	Modernisering	Montert nye innvendige dører.
2023	Modernisering	Ny garasjeport. Nytt gulv i toalettrom. Montert noen nye vinduer i 1. etasje.
2024	Modernisering	Nytt rekkverk og trapp ved terrasse sør. Slipt og lakket gulv i stue i 1. etasje.
2025	Modernisering	Ny vannmåler og stoppekran. Ny wc i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er 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.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking. Det registreres stedvis noen bulker i taktekkingen, men ingen tegn til lekkasjer.

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.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner og nedløp er utskiftet i 2019, ellers er beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Luftelyre og pipebeslag har overflateslitasje. Det registreres frostspreng i ett taknedløp samt manglende pipetopp. Det er ikke montert snøfangere, noe som var et krav ved byggeåret. TG 3 er satt på grunn av manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapittel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. - I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig panel fremstår generelt i god stand. TG 2 er satt på grunn av noe sprekk/slitasje i panelet, spesielt i solvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av panel med slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og huntonitplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 og 2022/23 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand.



TG 2 Vinduer - Kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår generelt i god stand, men enkelte vinduer har utvendig malingsslitasje. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utvendig overflatebehandling av enkelte kjellervinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør, boddør og ytterdør i kjeller er fra byggeår. Terrassedør i stue er med 2-lags glass og er datert 2006.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ytterdørene fra byggeår har overflateslitasje samt at boddøren tar i terskel. Terrassedøren fra 2006 har slitasje etter hund samt svelling i utvendig fylling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og justering må påregnes.



Svelling i terrassedør.

TG 1 Terrassedør og garasjeport

Terrassedøren i soverom i 1. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Garasjeporten er i sandwichutførelse og er ny i 2023. Garasjeporten og terrassedøren fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasseplatt i tre mot sør samt terrasse mot nord. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over trestolper ned i terreng. Det opplyses at rekkverk ved terrasseplatten er nytt i 2024 og terrassegulvet i 2000.

Vurdering av avvik:

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

Terrasseplatten har noe sprekk/slitasje. Ukjent tilstand på bjelker mot terreng. Terrasse mot nord har slitasje i terrassegulv samt rekkverkshøyde under dagens krav som er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold, men det kan vurderes utskifting av terrassegulv på terrasse mot nord. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.



Terrasseplatt sør



Terrasse nord



Terrasse nord



Terrasse nord

TG 2 Terrasse sør

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp.

Vurdering av avvik:

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

Terrassen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av at rekkverkshøyde er under dagens krav som er 100 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp fra 2010 ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand og det opplyses at trappen vil bli overflatebehandlet før salg.



TG 3 Utvendig terrassetrapp sør

Det er etablert en tretrapp fra 2024 opp til terrasse sør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at overflater i kjeller er fra 1995. I 1. etasje er vegger og takoverflater fra 1986, men enkelte gulv er utskiftet i ca 2010. Gulv i stue ble slipt og lakkert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje, men noen uferdige overflater i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen oppgraderinger av overflater samt utbedring av uferdige overflater i kjeller.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

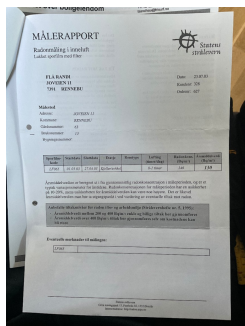
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige horisontale avvik.

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon



1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjellerstue og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sotskjolder.

Det er ikke montert ildfast plate på gulv under sotluke. Det bemerkes tegn til sotavrenning fra sotluke noe som kan skyldes manglende pipehatt. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke samt pipehatt for å unngå at fukt trenger ned i pipe.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller har laminat og belegg. Veggene har panel og malt tapet. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i kjellerstue ble det målt 17% fukt og er i grenseland for utvikling av sopp/råte. Det bemerkes at det er benyttet fuktsperre i vegg under terreng. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode ved innredningsåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på en negativ utvikling av fukt i kjeller.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1995

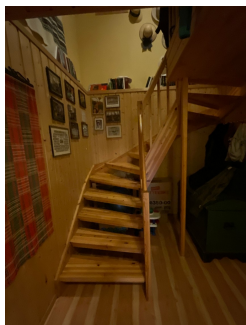
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig i kjeller har boligen fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Dør inn til uinnredet bod tar i karm og har behov for justering. Ene boddøren er malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør som tar i karm samt overflatebehandling av boddør.



TG 1 Innvendige dører - 1.etasje

Innvendig i 1.etasje har boligen malte og profilerte dører som med unntak av en dør opplyses å være utskiftet i 2021. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er kledd med panel.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det bemerkes stedvis slitasje og småskader/mangelfull tilpassing av veggpanelet. Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer/panel, dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone.

TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har passert over forventet brukstid. Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder anbefales utskifting av gulvbelegget.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert plastsluk fra byggeår under dusjkabinett og ved skyllekum. Vinylbelegg fra 1996. Over halvparten av forventet brukstid er passert på sluker og vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales en oppgradering av sluker og tettesjikt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



KJELLER > BAD/VASKEROM

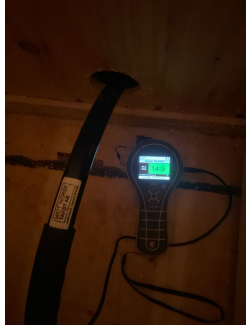
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14% og er under grensen for utvikling av sopp/råte. Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Tilstandsrapport

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



1.ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malt panel på øvrige veggoverflater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i dusjsone har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av trepanel på vegg over servantskap slik at fuktskader unngås.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 20mm.

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 20mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet ved byggeår som var minimum 25mm høydeforskjell. Dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra wc eller servant er det en fare for at lekkasjevann vil avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

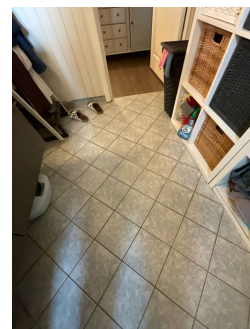
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fjerning av dusjhjørne og etablering av dusjkabinett.



Sluket er avgrenset av gulvskinne.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 1995 med ukjent utførelse.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

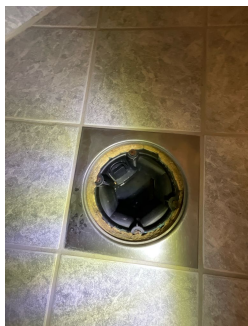
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som tidligere nevnt anbefales etablering av tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant fra ca 2019 , toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

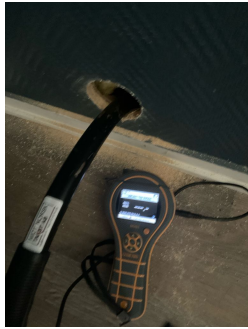


Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Fronter på skap og skuffer samt benkeplate opplyses å være utskiftet i 2006, men at skrog er fra 1986. Det opplyses at stekeovn og platetopp er fra ca 2010 og oppvaskmaskin fra ca 2021.

Vurdering av avvik:

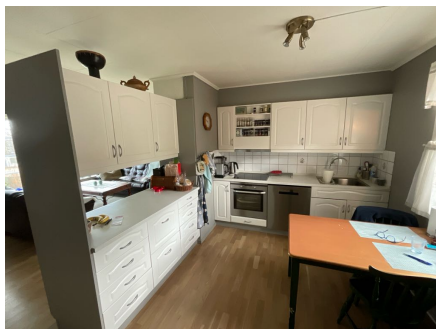
- Det er avvik:

Det registreres slitasje i bunnplate i benkeskap samt noe treghet i enkelte skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminatgulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dør. Det opplyses at gulvet er fra 2023, malt vegger i 2024 og montert ny wc i 2025. Rommet fremstår i god stand og uten tegn til fukt eller lekkasjer. Det bemerkes alder på rør. (Se eget punkt)



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1986 i 1. etasje og fra 1995 i kjeller. Stoppekran og vannmåler er montert i bad/vaskerom og opplyses å være skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

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

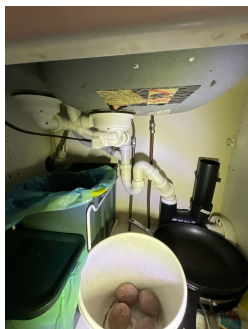
Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at vannledninger har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig med utskifting av vannrør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeår. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

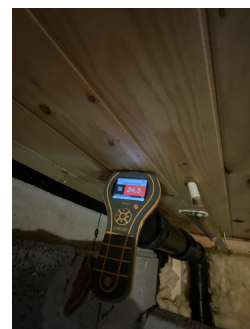
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at ventil var demontert fra lufterør i kjøkkenbenk på befaringsdagen. Eier opplyser at dette er gjort på grunn av at det oppleves sen avrenning fra oppvaskkum når ventil er på. Det ble registrert fukt i takpanel i kjeller ved avløpsrør fra kjøkken. Ukjent om dette skyldes en lekkasje eller kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forhold til fukt ved avløpsrør fra kjøkken, samt i forbindelse med sen avrenning fra oppvaskkum når lufterventil er montert. I forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom må det påregnes utskiftinger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer og klaffventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen opplyses å ha normal funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad/vaskerom. Det opplyses at berederen er ca 10 år gammel.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er etablert sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i trapperom i 1. etasje og skap med automatsikringer i kjellerbod. Det elektriske anlegget i kjeller opplyses å være etablert i forbindelse med innredning av kjeller i 1995.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986 Det er ikke foretatt fullstendig utskifting av anlegget etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Kraftlaget Riise Elektro AS.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

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.



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.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1986.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres kalkutslag i nedre kant av fritt eksponert lecamur i uinnredet bod, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk. Det registreres at grunnmursplasten stedvis har løsnet i øvre kant, med påfølgende fare for fuktinntrekk mellom grunnmur og grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales at grunnmursplasten klemmes med klemlist hvor den har løsnet fra grunnmur.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og er utvendig pusset og malt. Grunnmuren fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren ved utvendig kjellerinngang er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Muren har en skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muren må rettes opp. Estimert pris forutsetter at muren kan rettes opp uten at det er nødvendig med ny mur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terangforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Det er etablert sluk/kum i øvre del av gårdsplassen for eventuelt overflatevann. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

253 m²/230 m²

Enebolig: 3 Gang, Uinnredet kjellerrom, Kjellerstue, 4 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, 3 Bod, Vindfang, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Kott, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 350 000

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et etablert boligområde like sør for Berkåk sentrum. Eiendommen grenser mot E6 og det registreres en del trafikkstøy ved utendørs opphold. E6 blir omlagt i 2027 og det vil da bli betydelig mindre trafikk i området. Boligen fremstår i normalt god stand. Verdien forutsetter at innredning av kjelleren inklusive rømningsvei godkjennes. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Porsveien 12 ,7391 RENNEBU 118 m² 1983 4 sov			29-09-2024	1 590 000	2 100 000		2 100 000	17 797
2	Veita 15 ,7391 RENNEBU 157 m² 1959 4 sov			22-01-2023	2 250 000	2 400 000		2 400 000	15 287
3	Veita 5 ,7391 RENNEBU 117 m² 1966 4 sov			23-02-2022	1 750 000	1 725 000		1 725 000	14 744
4	Kosbergveien 4 ,7391 RENNEBU 166 m² 1969 3 sov			26-11-2024	2 200 000	2 350 000		2 350 000	14 157
5	Moaveien 11 ,7391 RENNEBU 165 m² 1964 4 sov			24-09-2024	2 200 000	2 250 000		2 250 000	13 636
6	Dalgjøtt 5 ,7391 RENNEBU 170 m² 1964 3 sov			08-09-2024	2 190 000	2 225 000		2 225 000	13 088
7	Skogliveien 16 ,7391 RENNEBU 115 m² 1970 0 sov			11-06-2024	1 490 000	1 400 000		1 400 000	12 174
8	Lyngveien 6 ,7391 RENNEBU 184 m² 1970 3 sov			27-05-2024	1 750 000	1 850 000		1 850 000	10 054
9	Dalgjøtt 10A ,7391 RENNEBU 186 m² 1974 5 sov			27-06-2024	1 950 000	1 800 000		1 800 000	9 677
10	Trondheimsveien 3491 ,7391 RENNEBU 181 m² 1948 3 sov			06-04-2025	1 800 000	1 600 000		1 600 000	8 840

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 690 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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

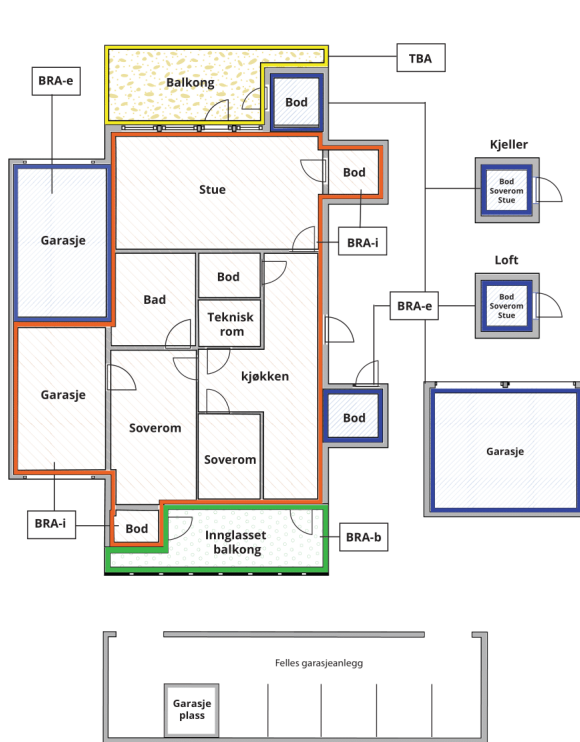
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	111			111	
1.Etasje	119	23		142	38
SUM	230	23			38
SUM BRA	253				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Uinnredet kjellerrom, Kjellerstue, Soverom, Gang 2, Bad/vaskerom, Trapperom, Bod, Bod 2		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Soverom, Bad, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Kott	Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På byggemeldte tegninger er kjelleren uinnredet men er i dag innredet med blant annet soverom, kjellerstue og bad/vaskerom. I 1. etasje er 2 boder sammenslått til ett trapperom. Det må påregnes innsending av søknad om bruksendring. Det bemerkes at dukkestua står på annen eiendom tilhørende Rennebu Kommune.

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom i kjeller.

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	195	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Randi Flå og Bjørn Sølberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	63	13		0	857.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Joveien 11

Hjemmelshaver

Sølberg Bjørn, Flå Randi

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det er privat vei inn til boligene og brøyting og vedlikehold koster av eierne selv. Det opplyses at kostnaden har ligget på 3-5000 kroner i året pr. eier. (4 eiere)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	09.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	14.04.2025		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZA4821>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon