

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haugedalsveien 356, 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 42, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 21034-1170

Referansenummer: UM3681

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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.

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sort metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med sidefelt av glass og to malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt.

Det en sør- og vestvendt delvis overbygget og delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og to tretrapper, og en treplating ved inngangsdøren. Boligen har en enkel tretrapp fra treterrassen og en enkel tretrapp fra 2-fløyet balkongdør.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og klikkvinyll, vegger er kledd med malte plater og himlinger er kledd med malt panel av MDF. Det er etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig bolig og støpt plate på mark på tilbygg med soverom og gang.

Boligen har to mursteinspiper med tilknyttede ildsteder i første etasje.

Kjelleren har gulvbelegg, laminatgulv og gulvmatter på treningsrom, vegger er av malt mur og med unntak av en vegg på toalettrom som er kledd med baderomsplater, og himlinger er kledd med malt panel av MDF.

Boligen har en malt svingtrapp i tre mellom etasjer med tette trinn.

Det er malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har gulvbelegg og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malt panel av MDF i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og nedfelt komposittservant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannfast plate mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg og fall til sluk, baderomsplater og malt mur på vegger og malt panel av MDF i himling. Det har veggmontert toalett, servantinnredning og naturlig ventilasjon via ventil i himling.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har lekkasjesikring montert på vanninntak med sensor på vaskerom i kjeller og på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har tre luft til luft varmepumper og innedeler er plassert i stue, trimrom i kjeller og i gang.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og nyere sikringskap med jordfeilautomater i trappegang.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker under opprinnelig bolig og støpt plate på mark under tilbygg.

Det er drenering rundt kjeller mot øst med fuktsperre fra 2020. Boligen har mest sannsynlig ikke fuktsperre mot grunnen, og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot sør og vest.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt, og det er en bratt skråning mot elva som er sikret med gjerde.

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong.

Det er et trykkimpregnet tregjerde rundt store deler av eiendommen, og en innkjøringsport ved veien.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

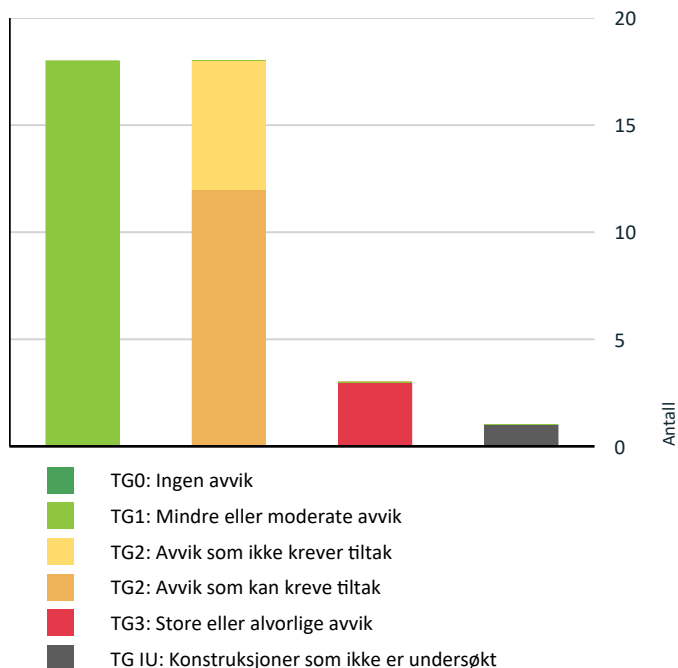
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

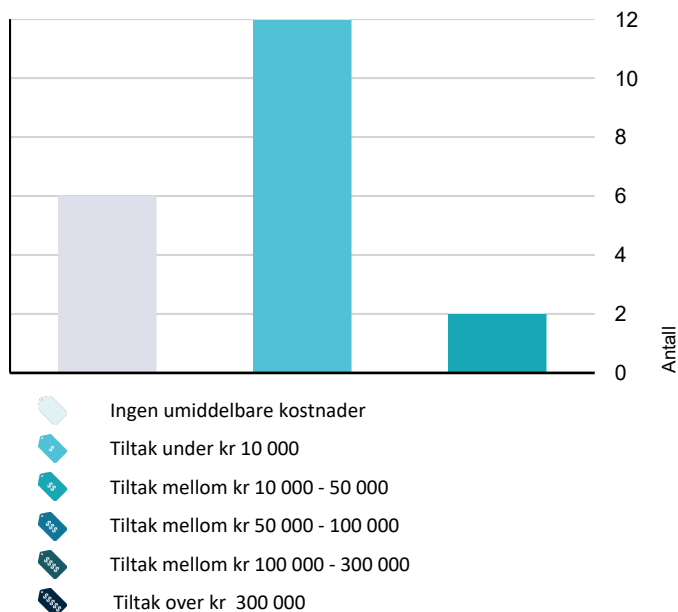
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Pusset opp innvendige overflater.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2017	Modernisering	Nytt bad i første etasje
2020	Modernisering	Fornytt drenering rundt kjeller
2020	Modernisering	Bygget vaskerom i kjeller.
2023	Ombygging	Etablert ekstra soverom, og bygget om tilbygget
2024	Modernisering	Bygget toalettrom i kjeller.

## UTVENDIG

### Taktekking

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater og taket er besikket fra bakkenivå.

Selger opplyser at det er ny taktekking på deler av opprinnelig bolig i forbindelse med forsikringsskade.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av sort metall. Det er snøfangere over inngangsdør, to pipehatter over tak og takstige til pipe for feier. Takvann ledes ned i drenering.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes. Stigetrinn bør monteres til den pipen som ikke har adkomst for feier. Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser frostsprengt nedløpsrør.



Bildet viser at det bare er adkomst til en pipe for feier.

### Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Det er opplyst på befaring at vegger mot øst og nord er etterisolert og kledd med ny bordkledning.

Det er lufting bak kledning og musebånd i undersøkt område utført av selger.

Det er påvist noe ubehandlet omramming rundt vinduer, og disse bør behandles.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder på vegger som ikke er etterisolert og kledd av selger, og det er ikke synlige skader som følge av dette.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildet viser at det ikke er luftespalte i nedkant av bordkledning på enkelte vegger.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler kledd med underpanel og det er adkomst til loft over opprinnelig bolig fra luke over overbygget terrasse. Loftet er isolert med innblåst isolasjon, og loftet er undersøkt fra luke grunnet mangel på gangbart gulv.

Det er et ventilert kaldtloft med luftespalter i takfot og lufteventiler i gavlspisser.

Loftet over tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det bør etableres inspeksjonsmulighet, gjerne i form av loftsluke.

## Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Underpanel er misfarget, trolig som følge av kondens, men det måles tørt på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet. Kondenseringen kan ha oppstått før loftet ble etterisolert og lufting ble etablert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildene viser misfarget underpanel, men at det måles tørt på befaringdagen.



## TG 1 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er skiftet siden 2017, men enkelte vinduer er av eldre dato med ukjent alder. Glasset er byttet i flere av de eldre vinduene. Kjellervinduet har enkle glass og vareramme.

## TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med sidefelt av glass, en malt 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglassfelt og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør- og vestvendt delvis overbygget og delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og tretrapp til terreng.

Det er en treplattning ved inngangsdøren.

Terrassegulvene er av nyere dato.

## Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte skjevheter på rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Skjevheter bør rettes opp på rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Utvendige trapper

Boligen har en enkel tretrapp fra treterrassen og en enkel tretrapp fra 2-fløyet balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Etter dagens forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser at det ikke er montert rekkverk på tretrapp.

## INNVENDIG

## Overflater

Innvendige overflater består av laminatgulv og klikkvinyll, vegger er kledd med malte plater og himlinger er kledd med malt panel av MDF. Innvendige overflater er i hovedsak fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig bolig og støpt plate på mark på tilbygg med soverom og gang.

## Radon

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse. Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper med tilknyttede ildsteder i første etasje. Sotluker er plassert i kjeller.

En sotluke er plassert over benkeplate på vaserom, men det er montert ubrennbar glassplate på benkeplaten.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipevanger må i utgangspunktet gjøres tilgjengelige, men det kan undersøkes om kravet til fire synlige pipevanger kan lempes på ved rehabilitering av pipen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser at deler av pipe er innkledd på badet.

## Rom Under Terreng

Kjelleren har gulvbelegg, laminatgulv og gulvmatter på treningsrom, vegger er i hovedsak av malt mur og himlinger er kledd med malt panel av MDF.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

# Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking og at det måles tørt.

## ! TG IU Kryp Kjeller

Boligen har mest sannsynlig krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av opprinnelig bolig.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt svingtrapp i tre mellom etasjer med tette trinn.

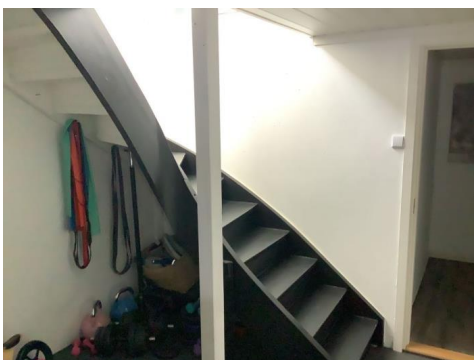
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser at det mangler rekkverk på trapp.

## ! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Innredet kjellerrom med gulvbelegg, malt mur på vegger og malt panel av MDF i himling. Rommet har benkinnredning med malte slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Rommet har avsatt plass til vaskemaskin under tørketrommel.

Rommet benyttes til vasking, tørking og bretteing av klær. Rommet tåler ikke vannpåkjenning og det har ikke sluk, så det er derfor ikke vurdert som et våtrom. Rommet vil fungere så lenge det ikke utsettes for vannpåkjenning.

Det er sensor for lekkasjesikring på gulv under servant.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2017, da byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende. Det er fremvist samsvarserklæring for elektrisk anlegg og faktura fra rørlegger. Selger har utført arbeider med gulvbelegg og baderomsplater som egeninnsats.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt panel av MDF i himling.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert på sokkellist og de er ikke forseglet i nedkant med for eksempel silikon. Dette betyr at produsentens monteringsanvisning ikke er fulgt.

Baderomsplater på innkassing for toalett er ført helt ned til gulvet, og dette fører til at plater kan trekke opp vann.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Baderomsplater bør forsegles i nedkant for å forhindre at disse kan trekke opp vann, og tett dusjkabinett må fortsatt benyttes. Det bør etableres spalte mellom baderomsplater og gulv på innkasset toalett, da vil også eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene bli synliggjort.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Bildet viser at baderomsplater på innkasset toalett er kledd helt ned til gulvet, og dette kan føre til at platene trekker opp fukt.



Bildet viser at baderomsplater ikke er montert på sokkellist, og de er ikke forseglet i nedkant.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke fall til sluk og gulvet har en kul midt på, slik at eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ledes mot dør. Det er en vanttett oppkant ved døren på 30 mm, så vann vil renne ned i sluk før det renner ut fra badet og fører til skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet vil fungere med avviket angående fallforholdet så lenge tett dusjkabinett benyttes og sluket holdes åpent.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist sprekkeformasjoner i sveiseskjøt på gulv og i oppkant på gulvbelegg.

Det er påvist ufagmessig utførelse i overgang mellom sluk og gulvbelegg da slukets klemring ikke er festet med skruer, og det er fuget med silikon rundt klemring.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider med tettesjiktet på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprukkede sveiser i gulvbelegget må utbedres med nye sveiser. Det bør gjøres undersøkelser rundt sluket angående muligheter for å oppnå tett, fagmessig utførelse.

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes og sluket må holdes åpent.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser oppsprukket sveis.



Bildet viser plastsluk, og at utførelsen rundt sluk ikke er fagmessig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er vurdert at eventuelt lekkasjevann vil synliggjøres ved å renne ut til badet i glipper mellom innkassing og gulvbelegg.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i stue bak våtsone.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l



Bildet viser hulltaking og at det måles tørt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og nedfelt komposittservant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannfast plate mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var ikke strøm i bolig på befaringsdagen, så ventilatoren er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg og fall til sluk, baderomsplater og malt mur på vegger og malt panel av MDF i himling. Det har veggmontert toalett, servanttinnredning og naturlig ventilasjon via ventil i himling. Varmtvannstanken er plassert her. Rommet ble pusset opp i 2024.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør), og disse er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert på trimrom i kjeller.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser at det mangler tettemuffer i enden av varerør.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Aldersavviket gjelder bare enkelte avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal avvikene lukkes må løsning for lufting- og stakemuligheter for avløpsanlegget fremvises eller etableres.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et plastsluk i gulv på toalettrom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er lagt gulvbelegg på toalettrommet, og dette er ikke utført fagmessig da det ikke er tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Rommet er ikke et våtrom, men lekkasjevann fra varmtvannstanken skal renne ned i sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser plastsluk, og at det ikke er tett tilslutning mellom plastsluk og tettesjikt.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Boligen har lekkasjesikring montert på vanninntak med sensor på vaskerom i kjeller og på kjøkken.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

Boligen har tre luft til luft varmpumper, en fra 2018 og to fra 2022. Inndeler er plassert i stue, trimrom i kjeller og i gang.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og nyere sikringsskap med jordfeilautomater i trappegang. Det var skogsarbeid i området på befaringsdagen, og et tre var felt over en strømkabel. Det var derfor ikke strøm i boligen på befaringsdagen.

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.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
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 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? Sjøkk



# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

Boligen har drenering rundt kjeller mot nord og øst med fuktspærre fra 2020. Boligen har mest sannsynlig ikke fuktspærre mot grunnen, og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot sør og vest. Kjeller fremstår tørr på befaringsdagen, men den bør ikke innredes mer enn den er innredet på befaringsdagen.

Det er opplyst at det er etablert en avskjæringsgrøft langs treterrassen som leder vann ut i skråning.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Avviket gjelder bare deler av grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på. På befaringsdagen var det ingen tegn til at tiltak var nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong og det er opplyst at det er porebetong innvendig under opprinnelig bolig. Det er støpt plate på mark under tilbygg med gang og soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng. Følg med på eventuell utvikling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser eksempel på utvendig skråriss.

### TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt, og det er en bratt skråning mot elva som er sikret med gjerde. Deler av tomten var snødekt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong og avløpsledning av ukjent materiale. Det er ikke opplyst om avvik på vann- og avløpsanlegg.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⚠ TG 2 Septiktank

Boligen har slamavskiller av betong med ukjent alder. Kummen har mest sannsynlig infiltrasjon til grunnen. Kummer var snødekt på befaringsdagen, så disse er ikke undersøkt.

## Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

## 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 er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⚠ TG 1 Andre tomteforhold

Det er et trykkimpregnert tregjerde rundt store deler av eiendommen, og en innkjøringsport ved veien.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Normal garasjestandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje og carport oppført med støpt plate på mark med vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler tekket med taksteinsimiterte metallplater.

Garasjen har leddport med elektrisk portmotor, vinduer for lysinnslipp, gangdør og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Garasjens vegger er innvendig kledd med liggende panel og takkonstruksjonen er åpen.

Carporten har dekke av belegningsstein.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	128			128	53		128
Kjeller	39			39			39
<b>SUM</b>	<b>167</b>				<b>53</b>		<b>167</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>167</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Toalettrom , Trimrom , Soverom , Rom benyttes som vaskerom		

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er fremvist fakturaer for innleide tjenester, og selger har utført mye som egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på soverom i kjeller tilfredstiller ikke dagslyskrav, eller krav til sikker rømming.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		33		33	20		33

<b>SUM</b>		<b>33</b>		<b>20</b>		<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>		<b>33</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.  
Åpent areal er steinbelagt område i carport.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	167	0
<b>Garasje</b>	0	33



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Linn Engevik Løseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	42	48		0	1622.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Haugedalsveien 356

### Hjemmelshaver

Løseth Even Dalstein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer cirka 4 km nord-øst for Rena som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Haugedalsveien som er en fylkesvei.

### Tilknytning vann

Privat vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder).

Eiendommen ligger i et område som er definert som gulv støysone og med ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt med gruset adkomst og grusede biloppstillingsplasser. Tomten er pent oppbeidet med plen og det er kansteinavgrensning mellom deler av grusen og plenen. Det er et tregjerde rundt det meste av eiendommen, og det er et steinbelagt område mot vest utenfor 2-fløyet balkongdør.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1982 i form av bestemmelse om bebyggelse der Vegvesenets betingelser er vedtatt.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.01.2023		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.09.2017		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere tilstandsrapport	04.06.2017	Dato gjelder befaringsdato	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	11.04.2018		Gjennomgått	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UM3681>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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