

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Moraveien 89, 2485 RENDALEN

 RENDALEN kommune

 gnr. 8, bnr. 204

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m<sup>2</sup> BRA-i: 283 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 14566-1713

Referansenummer: BT4694

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekkt med profilerte metallplater.  
Antatt ifra byggeåret.  
Taket er besikktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013

Saltakkonstruksjon.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Undertak med fiberduk.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besikktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Åpen himling over stue.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda og balkong.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Underetasje:

Malt ytterdør med 3 små glassfelt ifra 2014.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2014.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
Tofløyet terrassedør i stue.

Adkomst til åpen balkong fra kjøkken.  
Utkraget balkong i trekonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 10 m<sup>2</sup>

Adkomst til veranda fra stue.  
Støpt dekke belagt med steinheller.  
Utført med ståltrekkverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup>  
Støpt terrasseplattning belagt med steinheller.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>

Veranda ved inngang.  
Fundamentert på støpte punktfundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 17 m<sup>2</sup> ved inngang.

### Sommerstue:

Støpte fundamenter.  
Gulvflater med terrassebord.  
Trebjelkelag, uisolert.  
Overflater med panel.  
Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.  
Himling med panel.  
Vinduer med ettlags glass.

Adkomst via strekkmetalltrapp ifra støpt terrasse til veranda.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, fliser, teppe, vinylbelegg og parkett.  
Lagt laminatgulv i gang, to soverom og kontor/soverom i 1.etasje. Utført i 2015/2016 av egeninnsats.  
Lagt laminatgulv i div.rom i underetasje. Utført i 2015/2016 av egeninnsats.  
Overflater med malt strietapet, malte plater, panel, tapet, fliser, malte MDF-veggplater, malt tapet og malt murpuss.  
Montert mdv-veggplater på to soverom i 1.etasje. Utført i 2015/2016 av egeninnsats.  
Eier opplyser:  
Det ble påvist stokkaur inne i boligen i 2023. Utført tiltak av Pelias i 2023. Blir utført kontroll.  
Himlinger med folierte takesplater, malt panel, panel og malte plater.  
Himling med eternittplater i fyrrom/vaskerom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med to løp.  
Oljefyr i fyrrom.  
Peisovn i stue ifra 2013.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted og kobberplate foran ildsted.  
Utvendig elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.  
Eldre vedovn i kjellerstue.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Stålpipes. Utvendig sotluke.  
Belagt med naturstein.  
Åpen peis i sommerstue.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

# Beskrivelse av eiendommen

Enkelte kjelleryttervegger er utført og kledd.  
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Sjakt til ved.

Malt tretrapp til 2. etasje. Montert håndløper og rekkverk på en side.  
Laminerte innerdører.

Garasjerom i underetasje:  
Støpt gulv.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med panel. Bjelkelaget er understøttet med stålbjelke.  
Montert leddport med motorstyring.  
Lys og strøm.

## VÅTROM

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016/2017. Utført av: egeninnsats.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt panel.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 70 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Plastsluk.  
Plastsluk.  
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, underskap og vegghengt dusj.  
Elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt eller støpt kjellervegg i våtsonen.

[Gå til side](#)

Vaskerom/fyrrom i underetasje.  
Støpt gulv. Del med vinylbelegg.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med panel og eternittplater.  
Fyrrom/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2015.  
Utført av: egeninnsats.  
Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med fliser.  
Vannbåren gulvvarme i gulv.

Rommet varmes opp med panelovn.  
Ca. 55 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og toalett.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte igjennom små hull nederst i innerdør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2015.  
Utført av: egeninnsats.  
Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 8 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Bad med toalett, servant, underskap, forheng, ettgreps blandebatteri og vegghengt dusj.  
Takventil. Naturlig avtrekk.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Sigdal innredning ifra 2014. Utført av: egeninnsats.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.  
Integrert stekeovn og koketopp.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Toalettrom i underetasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

[Gå til side](#)

Kjølerom i underetasje.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Montert kjøleaggregat.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom veggventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med  
varmepumpe luft- luft og suppleres med  
vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe ifra 2014.  
Enkelte radiatorer.  
Vannbåren gulvarme på begge bad i 1.etasje.  
Viftekonvektor i kjellerstue.

Oljekjel i fyrrom/vaskerom. Oljefyring er ikke i  
bruk. Frakoblet.  
Det er montert to el.kolber for oppvarming.

Varmtvannsbereder plassert i fyrrom/vaskerom,  
198 liter fra 2012.  
Ikke fast tilkoblet.

Vannbåren gulvvarme i begge baderomsgulv i  
1.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i  
bod i underetasje.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Montert strømmåler.  
3 fas uttak på bad i underetasje.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.  
Brannslukningsapparat fra 2004.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.  
Det er påvist deler med grunnmurplast over  
terreng. Ikke festet i topplis.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da  
den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte  
såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Forstøtningsmur i mellom enebolig og garasje.  
Pålagt munkepuss.  
Forstøtningsmur av stablet naturstein. Montert  
rekkverk.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik  
fra dagens krav. Regnvann og smeltevann må ikke  
renne inn mot bygningen.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på  
minimum 3 m.

Nedgravd oljetank.  
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt  
kommunen for nærmere redegjørelse og  
forskrifter.  
Oljetank er frakoblet. Ikke i bruk. Ukjent tilstand.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Garasjeuthus

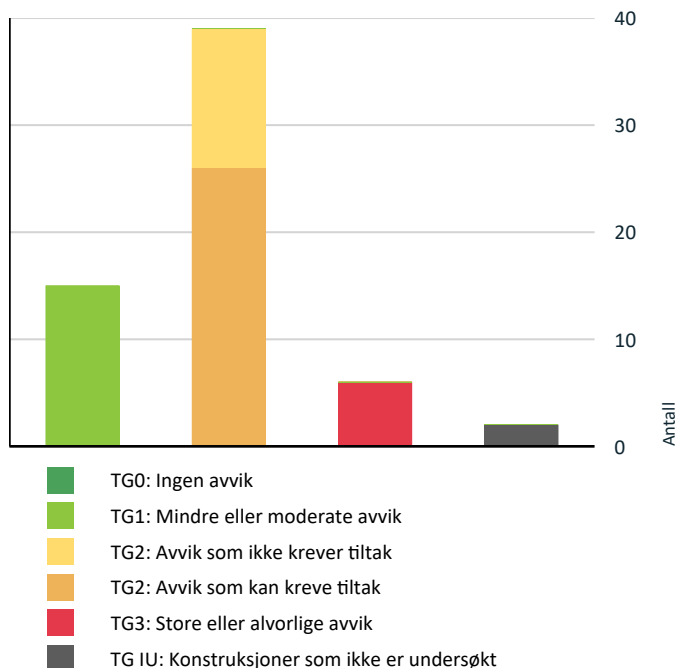
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

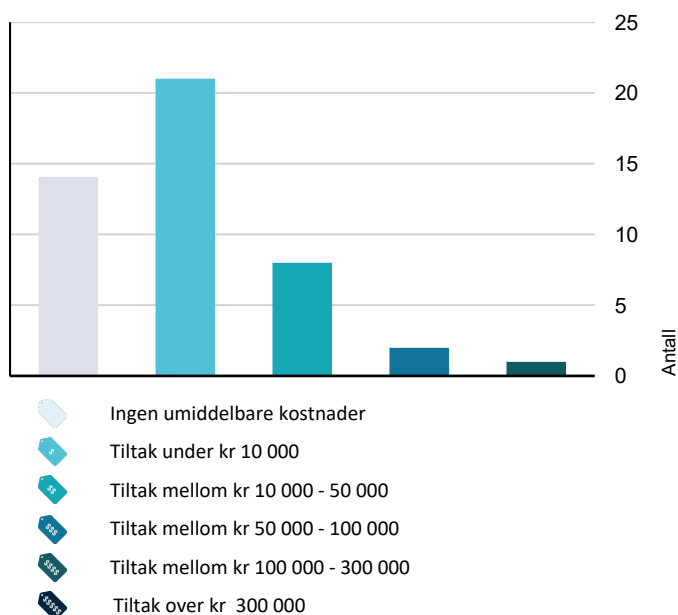
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasjeuthus og drivhus er kun enkelt beskrevet.

## 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](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/fyrrom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/fyrrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted - 3 <a href="#">Gå til side</a>	! Innvendig > Overflater - 2 <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 <a href="#">Gå til side</a>	! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	! Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Oljetank <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>	
! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>	
! Tomteforhold > Drenering <a href="#">Gå til side</a>	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>	

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Hjemmelshaver bor i boligen.

**Standard**  
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

**Vedlikehold**  
Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016/2017. Utført av: egeninnsats.
2015	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2015. Utført av: egeninnsats.
2015	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2015. Utført av: egeninnsats.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Antatt ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Malingsavflassing på takplatene.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 3 Nedløp og beslag

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.  
Påvist løse panelbord.  
Utvendig kledning har behov for vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Undertak med fiberduk.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Åpen himling over stue.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda og balkong.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang. Understøttet med tresøyler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist vepsebol på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerne vepsebol.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Dører

Underetasje:  
Malt ytterdør med 3 små glassfelt ifra 2014.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2014.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
Tofløyet terrassedør i stue.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra kjøkken.  
Utkraget balkong i trekonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 10 m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 87 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Gjenstående arbeider: Åpning i rekkverk er ikke tettet.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til veranda fra stue.  
Støpt dekke belagt med steinheller.  
Utført med stålrekkverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 74 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Det er påvist spekk i støpt dekke.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Støpt terrasseplattning belagt med steinheller.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Mosegroing i flisfuger.  
Avskalinger murpuss ved sjakt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Mose bør fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Veranda ved inngang.

Fundamentert på støpte punktfundamenter.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 17 m<sup>2</sup> ved inngang.

Sommerstue:

Støpte fundamenter.

Gulvflater med terrassebord.

Trebjelkelag, uisolert.

Overflater med panel.

Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.

Himling med panel.

Vinduer med ettlags glass.

**Vurdering av avvik:**

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 65 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Det er påvist løst glass i sommerstue.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Adkomst via strekkmetalltrapp ifra støpt terrasse til veranda.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, fliser, teppe, vinylbelegg og parkett.

Lagt laminatgulv i gang, to soverom og kontor/soverom i 1.etasje. Utført i 2015/2016 av egeninnsats.

Lagt laminatgulv i div.rom i underetasje. Utført i 2015/2016 av egeninnsats.

Overflater med malt strietapet, malte plater, panel, tapet, fliser, malte MDF-veggplater, malt tapet og malt murpuss.

Montert mdf-veggplater på to soverom i 1.etasje. Utført i 2015/2016 av egeninnsats.

Eier opplyser:

Det ble påvist stokkmaur inne i boligen i 2023.

Utført tiltak av Pelias i 2023. Blir utført kontroll.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Bulning i laminatgulv ved ildsted i kjellerstue. Laminatgulv står i spenn.

Mangler fugemasse i gulvfliser i bod.

Det er påvist muselort på gulv i fyrrom/vaskerom.

Fuktskade i parkett i stuehjørne. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert forhøyede verdier. Tørt ved befaring.

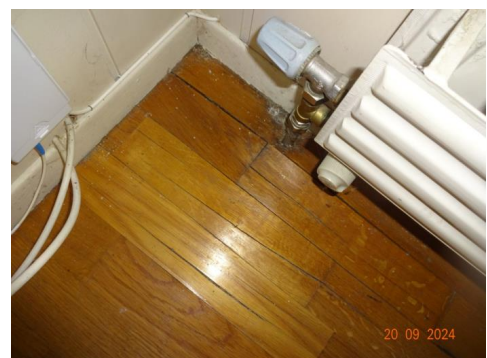
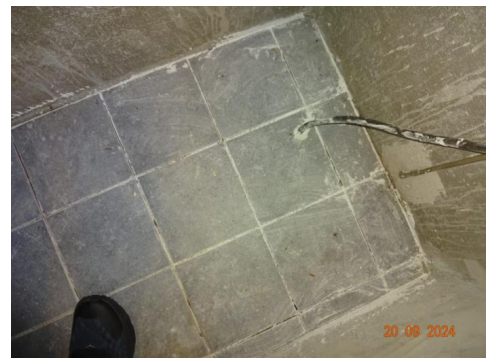
Slitt gulv i gang.

Slitt gulv i stue/spisestue.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Overflater - 2

Himlinger med folierte takessplater, malt panel, panel og malte plater.

Himling med eternittplater i fyrrom/vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.  
Del med manglende panel i himling over underetasje.  
Det er påvist fuktskjolder på gulvbjelke og panel, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/spisestue.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med to løp.

Oljefyr i fyrrom.

Peisovn i stue ifra 2013.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted og kobberplate foran ildsted.



#### TG 2 Pipe og ildsted - 3

Stålpipe. Utvendig sotluke.

Belagt med naturstein.

Åpen peis i sommerstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuger med mosegroing, avskalinger og forvittringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 Pipe og ildsted - 2

Utvendig elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.

Eldre vedovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Sjakt til ved.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det er påvist sopp i sjakt for ved.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2. etasje. Montert håndløper og rekkverk på en side.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Garasjerom i underetasje:

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel. Bjelkelaget er understøttet med stålbjelke.

Montert leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeider: Synlig byggsaum rundt innvendig leddport.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016/2017.

Utført av: egeninnsats.

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne flisfuger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 70 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Trapping i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Ikke påvist slukmansjett under klemring.

### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

# Tilstandsrapport

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

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

Rust på skrue i sluk.

Ikke synlig membran i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, underskap og vegghengt dusj.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt eller støpt kjellervegg i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt eller støpt kjellervegg i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM/FYRROM

### TG 3 Generell

Støpt gulv. Del med vinylbelegg.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel og eternittplater.

Fyrrom/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.

Ventilasjon igjennom veggventil.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.

Rust i sluk og sprekker i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM/FYRROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsone på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2015. Utført av: egeninnsats.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takesplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu og innerdør i våtsonen.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu,

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu og innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.  
Vannbåren gulvvarme i gulv.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ca. 55 mm fall ved terskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flere fliser.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## 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 påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Slukramme er ikke festet.

Ikke synlig membran i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og toalett.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

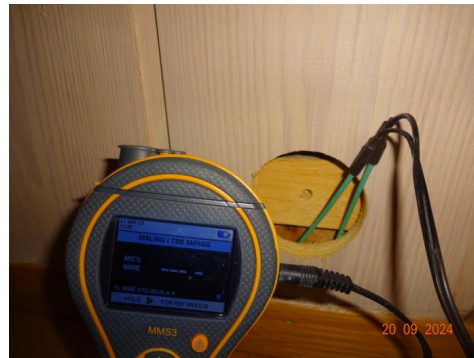
Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte igjennom små hull nederst i innerdør.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## 1.ETASJE > BAD 2

### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2015. Utført av: egeninnsats.

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med folierte takesplater.

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 8 cm fall ved terskel til topp slukrist.

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

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

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med toalett, servant, underskap, forheng, ettgreps blandebatteri og vegghengt dusj.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i underskap.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD 2

## TG 2 Ventilasjon

Takventil. Naturlig avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD 2

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Sigdal innredning ifra 2014. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer. Integrrert stekeovn og koketopp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Små skader på skapdører.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler taklist på toalettrom.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > KJØLEROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i underetasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med panel.

Himling med panel.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

Montert kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

Ett ventilasjonsrør er ikke ført over tak.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe ifra 2014.

Enkelte radiatorer.

Vannbåren gulvarme på begge bad i 1. etasje.

Viftekonvektor i kjellerstue.



### TG 1 Varmesentral

Oljekjel i fyrrom/vaskerom. Oljefyring er ikke i bruk. Frakoblet.

Det er montert to el.kolber for oppvarming.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i fyrrom/vaskerom, 198 liter fra 2012. Ikke fast tilkoblet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i begge badromsgulv i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### 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 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 bygningsakkyndig 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i underetasje. Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

3 fas uttak på bad i underetasje.

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.

**Deler av el.anlegget er ifra ca.2016**

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

**Ukjent**

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

**Ja Arbeidsbeskrivelse:**

**Koblet til to el.kolber i fyrkjel, styrt av konvektorer og 3 trinns termostat.**

**Fremlagt samsvarserklæring i fra 2015.**

**Montert automatsikringer i ca.2016. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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? Sjekk 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**

# Tilstandsrapport

## 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**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.  
Brannslukningsapparat fra 2004.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

## TG 2 Drenering

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

Det er påvist deler med grunnmurplast over terreng. Ikke festet i topplist.  
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuksikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

På grunn av manglende topplist er det fare for fukt i mellom grunnmurplast og kjelleryttervegg.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuksikring, drenering og avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

# Tilstandsrapport

Det er påvist avskaling i murpuss i garasjerom.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i mellom enebolig og garasje. Pålagt munkepuss.  
Forstøtningsmur av stablet naturstein. Montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Avskalinger i murpuss.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Terrengforhold

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.  
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.  
Oljetank er frakoblet. Ikke i bruk. Ukjent tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen kontrollmulighet av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasjeuthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

1978

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Støpt grunnmur.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Montert automatsikringer.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Plassbygget ytterdør.  
Montert vippeport.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.  
Ikke etablert undertak.  
Utvendig panel har behov for vedlikehold.  
Avskalinger i utvendig murpuss.  
Eldre garasjeuthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

## Drivhus



### Anvendelse

Drivhus.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

Jordgulv.

Oppført i polykarbonatplater og aluminium skinner.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

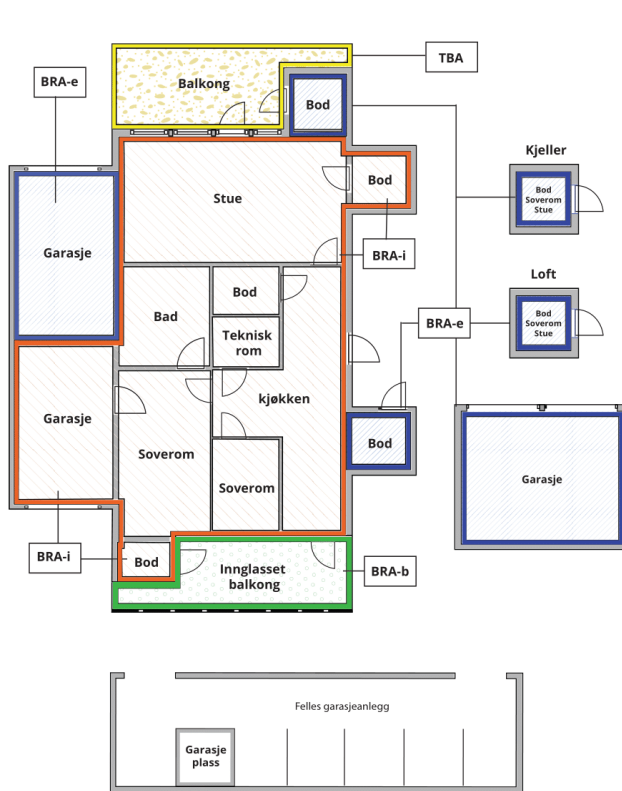
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	142			142	
1.etasje	141		8	149	54
<b>SUM</b>	<b>283</b>		<b>8</b>		<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>291</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Garasje , Kjellerstue , Bad , Toalettrom , Bod , Lagerrom , Vaskerom/fyrrom , Lagerbod , Matbod , Kjølerom , Kjellerrom , Hobbyrom		
1.etasje	Gang , Vindfang , Gang 2 , Bad , Soverom , Bad 2 , Soverom 2 , Kontor/soverom , Kjøkken , Stue/spisestue		Sommerstue

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasjeuthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		77		77	
Hems					
Uinnredet loft		12		12	
<b>SUM</b>		<b>89</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje , Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3	
Hems			
Uinnredet loft		Uinnredet loft	

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 11m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Drivhus

### 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						4	4
<b>SUM</b>						<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>							

## Romfordeling

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

### Kommentar

Drivhus har ikke målverdig areal. Ca.areal: 4m<sup>2</sup>

### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	220	71
Garasjeuthus	0	89
Drivhus	0	0

### Kommentar

Enebolig Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasjeuthus Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Hems har ikke målverdig areal. Ca.areal: 11m<sup>2</sup>

Drivhus Drivhus har ikke målverdig areal. Ca.areal: 4m<sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Erik Sørli Alf Ragnar Stokke	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3424 RENDALEN	8	204		0	2505.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Moraveien 89

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Alf Ragnar Stokke

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åkre i Rendalen kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot vest.  
Ca. 21,7 km til Bergset.  
Ca. 4 km til Åkrestrømmen.  
Ca. 25,5 km til Koppang.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann ifra kilde. Naturlig trykk.

### Tilknytning avløp

Privat. Svartvann føres ut i tett tank.  
Ukjent løsning på gråvann.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Hellende tomt.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Beplantet skråning med steinmurer og gjerde.  
Høydeforskjeller er regulert med støttemurer.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2015

## Forsikring

<b>Selskap</b> KLP	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		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 tilleggundersøkelser 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

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 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/BT4694>

## 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