


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Storgata 45, 2390 MOELV

 RINGSAKER kommune

 gnr. 381, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 558 m² BRA-i: 326 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 10014-2316

Eiendomsverdi ref nr: G15315

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Trond Vangen



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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

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



Rapportansvarlig

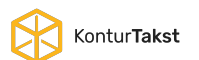
Ansvarlig foretak:

Vangen Takst AS – Org. nr. 932.865.238

Trond Vangen

trond@konturtakst.no

977 08 087



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Saltak i trekonstruksjon.

Taket er tekket med metallplater.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1-lags glass.

Ytterdør i tre med 1-lags glass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass.

Ytterdør i tre.

Innglasset balkong mot vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Markise. Takoverbygg.

Balkong mot vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:

Tregulv. Belegg. Laminat.

Veggflater er i hovedsak bestående av:

Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak bestående av:

Malte plater. Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Murt pipe.

Trapp i trekonstruksjon.

Glatte dører. Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Stråleovn. Sluk i plast.

Bad

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Panelovn. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap. Vaskemaskin.

Innredning i heltre. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Delvis heldekkende beslag, delvis laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvbelegg. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Varmepumpe. Panelovn.

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 9 975,80 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

[Gå til side](#)

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkong.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt støttemurer.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

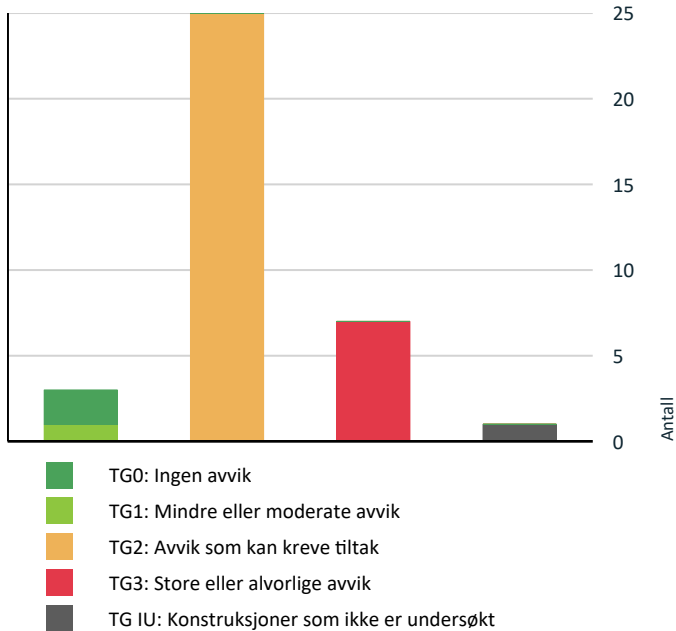
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og
søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

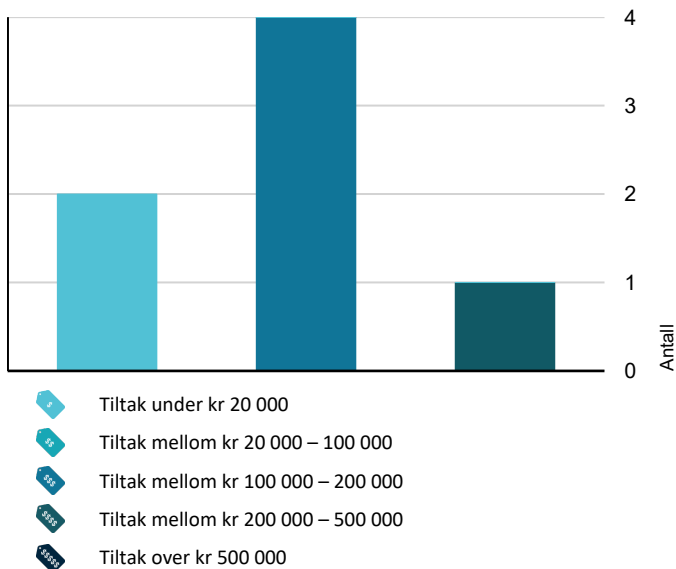
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig








- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tomteforhold > Drenering Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

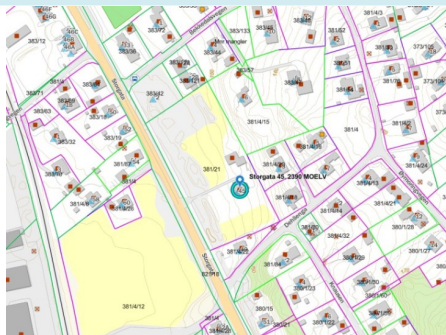
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1924

Anvendelse

Bolig

Standard

Eldre standard og god planløsning.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent anlegg.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

Oppvarming består av strøm og vedfyring.

Vedlikehold

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

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger. Boligen er 102 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Undertak fra byggeår. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

Vurdering av avvik:

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

Deler av taktekkingen er dekket av mose og bjørn fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekkingen. Noe synlig misfarging i undertak, men undertaket var tørt på befaringsdagen (se avsnitt for takkonstruksjoner).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mose / begroing anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Takrenner og beslag på yttertak er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå da kontroll fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist deformasjon/frostspreg i minst ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av deformerte eller frostskaadede taknedløp for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til skader på bygningens fasade og grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksbord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Synlig misfarging på undertak. Merker var tørre ved befaring. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å overvåke undertaket for videre misfarging eller tegn til fuktskader, da misfarging kan indikere tidligere fuktproblemer. Regelmessig kontroll bør gjennomføres for å unngå utvikling av råte eller mugg, som kan svekke konstruksjonen og innneklimaet.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1979. 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmen. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i glass.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 1-lags glass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene bærer preg av slitasje. Manglende/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dørene bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon. Pakninger bør skiftes for å hindre trekk og varmetap, samt redusere risiko for ytterligere slitasje og skader på dør og karm. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre normal bruk og forhindre unødig slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong mot vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Markise. Takoverbygg.

Balkong mot vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk er målt til 79 cm. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Dagens krav tilsier minimumshøyde på 1 m ved høyde på veranda over 50cm over terreng. Tiltak må vurderes ut ifra behov.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:

Tregulv. Belegg. Laminat.

Veggflater er i hovedsak bestående av:

Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak bestående av:

Malte plater. Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er kontrollert overflate og retningsavvik i 2 rom per plan.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Retningsavvik målt gjennom rommet til ca 40 mm.

Retningsavvik målt gjennom rommet til ca 44 mm.

Overflateavvik målt innenfor 2 m til ca 27 mm.

Overflateavvik målt innenfor 2 m til ca 28 mm.

Se bilder.

Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

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.

Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjækking. Murte konstruksjoner er svært følsomme for bevegelser og bør som regel ikke rettes opp.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

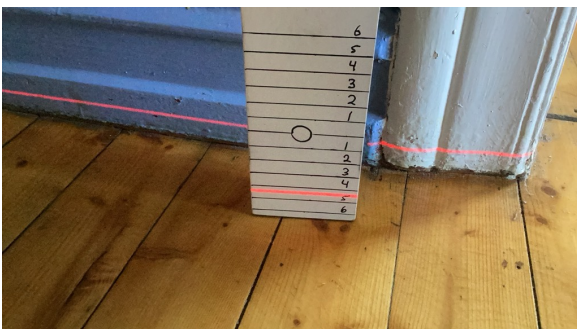
Tilstandsrapport



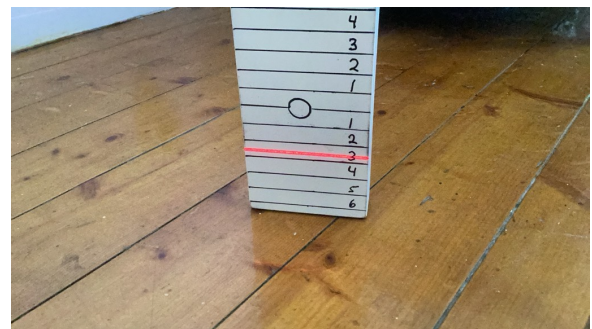
Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg tørre verdier.



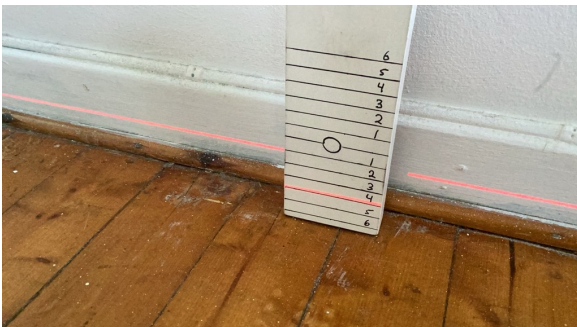
1 etg. verflateavvik, stue.



1 etg. retningsavvik, stue.



2 etg. overflateavvik, soverom.



2,etg. retningsavvik, soverom.

TG2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe, 2 stk. Antall ildsteder i bygningen: 5. Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Rennemerker på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

Tilstandsrapport



Feieluke.



Feieluke.



Feieluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur av gråstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Betonggulv på eldre bygg er det ikke uvanlig at det registreres forhøyde fuktverdier, som oftest grunnet manglende fuktsperre og sviktende drenering. Bygningdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

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

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler, rør, isolasjon og tettesjikt. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av museaktivitet og iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging og skade. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, da forhøyede fuktverdier kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mangler rekkverk. Åpning i rekkverk ca 20 cm. Høyde på rekkverk ca 83 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk med åpninger som ikke overstiger 10 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører. Profilerte dører. Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav. Dører som trenger justering registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og nødvendige justeringer av dørene for å lukke avviket. Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og at dørene kan bli vanskeligere å bruke over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Stråleovn. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Takstingeniøren har vurdert våtrommet og konstatert tilstandsgrad 3 i henhold til gjeldende regelverk og preaksepterte ytelser. Det er identifisert alvorlige avvik som nødvendiggjør omfattende tiltak for å sette våtrommet tilbake til tilfredsstillende tilstand. Det er påvist fuktrelaterte problemer, strukturelle svakheter og andre vesentlige avvik. Anbefalte tiltak inkluderer total renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskade på våtromsplater i våtsone.



Sluk uten klemmring

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Panelovn. Sluk i plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Løs flis er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Det bør foretas utbedring av knirk og høydeforskjell ved sluk, samt utbedring av løs flis. Konsekvensen av å ikke utbedre disse avvikene er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på gulvkonstruksjonen og mulig skade på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Løs flis.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte i terskel mot sluk, slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres spalte i terskel mot sluk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluket. Manglende spalte medfører risiko for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og hindre videre forringelse, samt for å unngå økt risiko for følgeskader eller redusert brukervennlighet

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under generelt.

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning i heltre. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Delvis heldekkende beslag, delvis laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes skiftet eller oppgradert for å sikre funksjonalitet og estetikk. Videre bruk av innredningen med stor slitasjegrad kan medføre økt risiko for skader, redusert brukervennlighet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig inneklimate og mulige fuktskader.



Avtrekksvifte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning i heltre. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap. Vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen bør oppgraderes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og lavere verdi på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering av kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som øker risikoen for dårlig inneklimate og mulige fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Panelovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklime.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlig stoppekran i kjellerbod.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

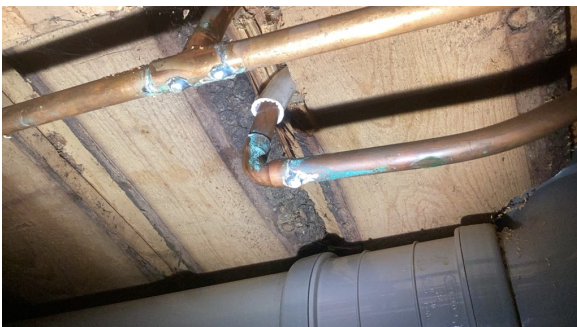
Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler at røropplegget kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter. Konsekvensen av alder på rørene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på bygningskonstruksjonen.



Stoppekran.



Irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:

Tilstandsrapport

Plast. Støpejern.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, da deler av rørene er skjult og har høy alder, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, lekkasjer og fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjellerbod. Produksjonsår varmtvannstank: 2011.

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.

Det anbefales å få en elektriker til å etablere fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, med bryter. Dette vil redusere risikoen for dårlig kontakt og varmgang, som kan føre til brannfare.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Varmepumpe. Panelovn.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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.
1980
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?
Ukjent
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

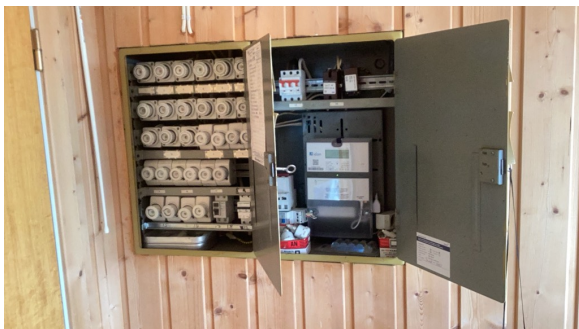
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent el-virksomhet, de skal være registrert i myndighetenes sentrale register <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG.2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "terrengforhold" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsmur. Støpt gulv på grunn. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Setningsskader ble registrert på grunnmur. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setningsskader på grunnmur bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Utbedring bør vurderes for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen, da slike skader kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrengning eller ytterligere skader på bygningen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Større sprekker og/eller skjevheter i muren bør utbedres snarest for å hindre ytterligere skade, deformasjon eller fare for utrasing. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner og eiendom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 9 975,80 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskriften 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrengt bort fra bygningen, eller alternative tiltak for å lede overvann vekk fra grunnmuren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann- og avløpsrør vil ha en naturlig slitasjegrاد på grunn av alder. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder har stor betydning for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer, brudd eller fortettinger, som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkong.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt støttemurer.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

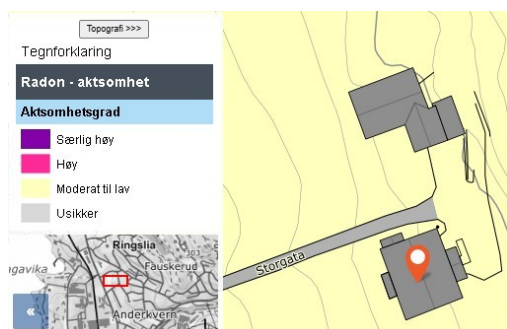
Brannslukkere eldre en 10 år. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.



Brannslukker. Årstall ukjen.



Brannslukker fra 1991.



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

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje/uthus

Byggeår

1924

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket med metallplater. Taket er tekket med asfaltapp. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i lettklinkerblokker.

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

Tilbygg / modernisering

1980 Tilbygg

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

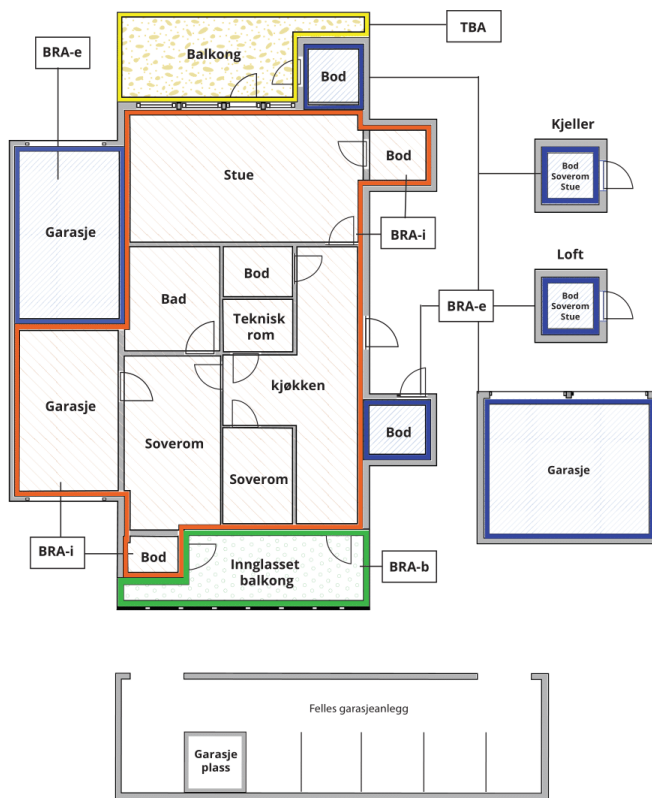
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	42			42		58	100
2. Etasje	104			104	7		104
1. Etasje	108		4	112	5		112
Kjeller	72			72			72
SUM	326		4		12	58	388
SUM BRA	330						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, gang, soverom 2, bod, sanitetsrom		
2. Etasje	Bad, hall m/trapp, toalettrom, soverom, gang, kjøkken, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, entré, kjøkken, hall m/trapp, bod, trapperom, soverom, stue, spisestue		Innglasset balkong
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, hall m/trapp, bod 5		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,35 m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,57 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 3,27 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,02 m.

Innglasset balkong (BRA-b):

4 m².

Åpent areal (TBA):

2 etg. Balkong 7

1 etg. Terrasse/inngangsparti 5 m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Loftsetasje, 58 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger. Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje		104		104	
1. Etasje		124		124	
SUM		228			
SUM BRA	228				

Romfordeling

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

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	267	59
Garasje/uthus	0	228

Kommentar

Enebolig

S-rom:
Loftsetasje, Bod 5 m².
1 etg. bod 2 m².
Kjellerbod 10 m².
Kjellerbod 7 m².
Kjellerbod 9 m².
Kjellerbod 6 m².
Kjellerbod 20 m².

P og S rom er medtatt pga. meglers interne datasystem.

Garasje/uthus

P og S rom er medtatt pga. meglers interne datasystem.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Trond Vangen Astrid Torgunrud	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	381	21	0	0	9975.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 45

Hjemmelshaver

Torgunrud Herdis Eldbjørg

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2024-2040.

Støykartlegging veg etter T-1442.

Støysoner for BaneNORs jernbanenett.

Tomtegrenser merket: Nøyaktig - <= 10 cm. Middels nøyaktig - 11 - 30 cm. Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm. Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm.

SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		dbo	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	23.03.2026	Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten	16.03.2026	E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

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

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

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

PERSONVERN