

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig, vertikaldelt

 Jemsisvegen 4, 2383 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

gnr. 4, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 396 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 10014-2297

Referansenummer: ZW9967

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Trond Vangen



KonturTakst



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

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:

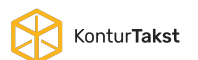
Vangen Takst AS – Org. nr. 932.865.238



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Tomannsbolig, vertikaldelt - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Saltak i trekonstruksjon.

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkong mot vest:

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

Balkong mot vest:

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

Balkong mot Sør:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Laminat. Belegg.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Murt pipe.
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Trapp i trekonstruksjon.
Glatte dører. Profilerte dører. Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Servant. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv.

Bad

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Dusjhjørne. Bide. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Betonggulv. Malt mur/betong på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Innredning i heltre. Glatte fronter. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:

Steketopp, strøm. Komfyr.

Plass til frittstående:

Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Malte plater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

2 stk. Varmtvannstanker på ca. 200 liter, plassert i kjellerbod.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 145,20 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert 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](#)

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig, vertikaldelt

- Det foreligger ikke tegninger

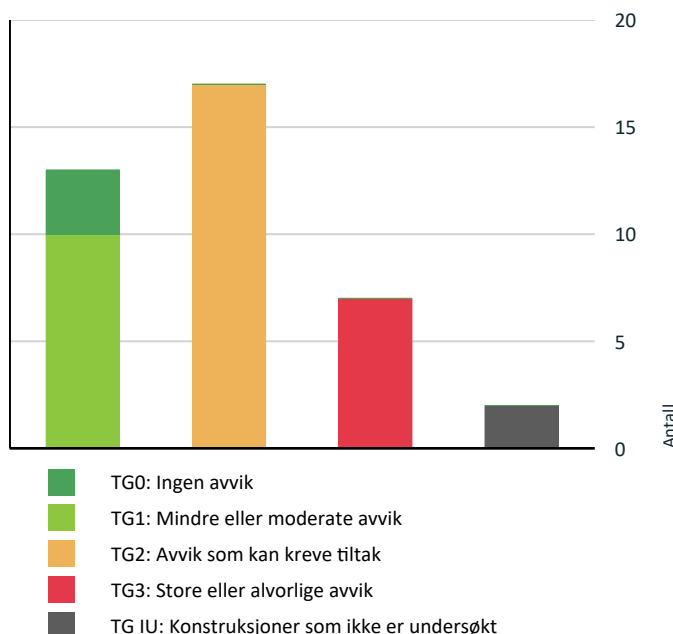
Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger.
Jeg anbefaler å innhente disse fra kommunen.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Garasje

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

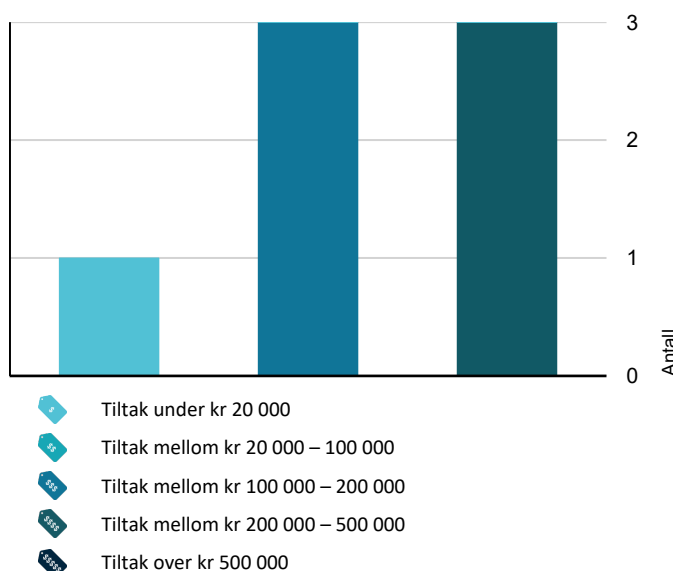
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig, vertikaldelt

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	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 > Utvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

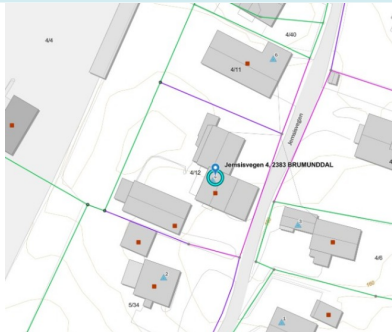
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT



Byggeår

1958

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard og god planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. 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.

Den opprinnelige boligen er 68 år, påbygd i 1975 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.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	
2024	Utført av firma	Våtrom: Ingen større rehabiliteringer men satt inn nytt dusjkabinett i H0101 og lagt opp røropplegg for vaskemaskin på badet da det ikke var det fra før.
2024	Utført av firma og egeninnsats.	Kjøkkeninnredning: Rehab av kjøkken i opprinnelig del(H0101). Bytta ut benkeskap og ny benkeplate. Kjøpt på IKEA. EL jobb utført av skarpsno elektro og rørleggerjobb utført av Asbjørn Nordsveen(de monterte også benkeplata) Montering av benkeskap gjort på egeninnsats. Nytt kjøkkenarmatur, waterguard installasjon og komfyrvakt. Lagt egen kurs til komfyr da denne var delt før. Ny lampe på kjøkken installert.
2024	Utført av firma	El-anlegg: Store oppgraderinger. Alle 3 sikringsskap oppgradert fra skrusikringer til automatsikringer. Ny takbelysning i nesten alle rom i H0101. Mange nye stikk både ute og inne. Egen kurs til ny VVB kjeller. Flere kursoppgraderinger. Ny inntaks boks i begge leiligheter. Bytta og oppgradert overbelastningsvern i H0101. Nye avfuktereU/vifter på bad og toalettrom. Montert IR gulvflølere med digital termostat på gulvvarme i H0102. Bytta ut flere dårlige brytere rundt omkring. 3fas utvendig kontakt montert på garasje.
2024	Utført som egeninnsats.	Vinduer/dører: Ny ytterdør H0101. Satt inn ny ytterdør i H0101. Utført av praktisk ufaglært person.

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er snødekt.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet, i tillegg er taket snødekt. 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 når taket er snøfritt.

Taktekkingen på opprinnelig bygg er fra byggeår 1958. Taktekking på tilbygg er fra 1975.

Selgers opplysning:

Lekkasje ned på innglasset terrasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Deler av taktekkingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekkingen. Taktekkingen er gammel med en forventet kort gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Alderen i seg selv et symptom på svikt, vurderingen tar også hensyn til den generelle levetiden til sløyfer, lekter, vindskier og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Taktekking og undertak må påregnes byttet. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.



Mose på tak.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Frostspreng på takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Takrennenedløp og takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Tilstandsrapport



Frostspreng på takrennedeløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Kledning bærer preg av slitasje. Deler av kledning må påregnes utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. 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. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.



Råteskade i panel.



Råteskade i panel.



Råteskade i panel

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord. Kompakttak. Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Konstruksjonens bæreevne er ikke vurdert, og tilstandsgrad er i hovedsak basert på alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig misfarging på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svipt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at slike forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen. Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.



TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2014. 1976 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer generelt bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold. Ingen klaring mellom omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Generelt behov for vedlikehold. Det er anbefalt med minimum 6mm avstand mellom omramming og vannbrett/beslag for å hindre fuktopptrekk. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen samt redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: Ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dørene bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Manglende/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Generelt behov for vedlikehold og utbedring. Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot vest:

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

Balkong mot vest:

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

Balkong mot Sør:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Tilstandsrapport

Snødekte overflater.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.



INNENDIG

Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Laminat. Belegg.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes der det er behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert bocomfort.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell målt innenfor 2 m til ca 13 mm. Retningsavvik målt gjennom rommet til ca 31 mm. Avviket ble registrert på soverom i loftsetasje, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Det gjøres oppmerksom på at eldre etasjeskillere erfaringsmessig kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. 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. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Loftsetasje - overflateavvik, soverom



2 etg. - Retningsavvik, soverom



Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg tørre verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 1.

Tilstandsrapport



Feieluke.



Feieluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. 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.

Vurdering av avvik:

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

Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Hulltaking er unnlat fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Betonggulv på eldre bygg er det ikke uvanlig at det registreres forhøyde fuktverdier, som oftest grunnet manglende fuktsperre og sviktende drenering. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

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.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. 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.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Ved fuktmåling registrerte jeg risikable verdier for skadelig fukt, det indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning.



Ved fuktmåling registrerte jeg risikable verdier for skadelig fukt, det indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellertrapp mangler rekkverk. Høyde på rekkverk ca 88 cm. Åpning i rekkverk ca 20 cm. Åpninger mellom trinn ca 12 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Innvendige dører

Glatte dører. Profilerte dører. Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Servant. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på

Tilstandsrapport

vegg. Varme i gulv.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver.

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene, som blant annet gjelder ventilasjon, fall og membran, er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt for å tilfredsstille forskrift, men det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen.



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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Dusjhjørne. Bide. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under generelt.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i fliser registrert. Veggene har gjenværende hull etter tidligere installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Avvik kan resultere i konsekvenser som for eksempel redusert levetid og fuktrelaterte skader.



Sprekk i fliser.



Sprekk i fliser.



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under generelt.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende mansjett på rørgjennomføring i våtsone på vegg under vask.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- 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.

Dette avviket kan redusere levetiden til våtrommet. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene. Ved bruk av dusjkabinett er veggene bak dusjkabinettet definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.



Membran lagt uten klemring i sluk.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under generelt.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under generelt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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%).

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Betonggulv. Malt mur/betong på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver.

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene, som blant annet gjelder ventilasjon, fall og membran, er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Ved fuktmåling ble det registrert våte verdier (over 27%).

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ved fuktmåling ble det registrert våte verdier (over 27%).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Innredning i heltre. Glatte fronter. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:
Steketopp, strøm. Komfyr.

Plass til frittstående:
Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte.

SPESIALROM

UNDERETASJE/KJELLER > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Malte plater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i:
Plast. Metall.

Synlig stoppekran i kjellerbod.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

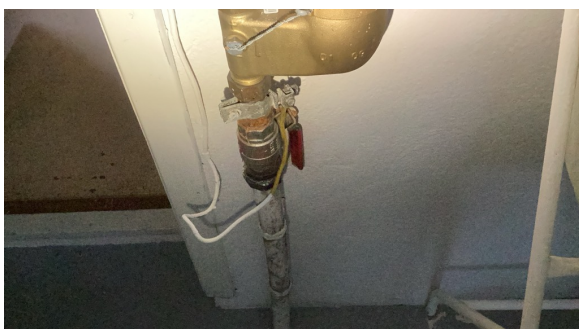
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er av eldre årgang. 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

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, og lekkasjer kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Stoppekran.



Gamle vannrør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast.

Synlig stakeluke plassert i kjellerbod

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- 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. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

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.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk. Varmtvannstanker på ca. 200 liter, plassert i kjellerbod.

Produksjonsår varmtvannstank: 2010. 2017

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

2 stk. varmepumper. Produksjonsår varmepumpe: 2024. 2024.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varmer i gulv på:
Bad 1 etg.

Tilstandsrapport

Bad kjeller.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. 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.

1970

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

Ja selgers opplysning: Elektrisk arbeid utført av dagens eier er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Fra juni 2024.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Selgers opplysning: Samsvarserklæring på utført arbeid av dagens eier eksisterer. Fra juni 2024.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

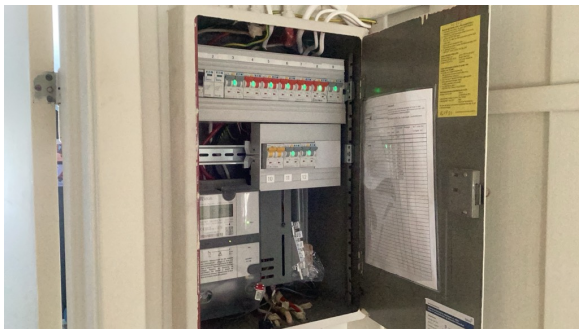
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

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 Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" 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. 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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Tilstandsrapport



TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Grunnmur i elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekkdannelse mellom opprinnelig bygg og tilbygg. Grunnmuren i overgang opprinnelig del og tilbygg er sprukket opp, dette er ikke unormalt fordi byggene beveger seg ulikt grunnet forskjellig fundamentering og forskjellig byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.



TE 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sprekker i støttemur.

TE 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 1 145,20 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

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 få gjennomført en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert brukstid, økt risiko for lekkasjer, fortettinger eller brudd, samt potensielle fuktskader på eiendommen. Manglende dokumentasjon på tidligere arbeider gir økt usikkerhet om tilstand og levetid

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant.

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

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

Vurdering av avvik:

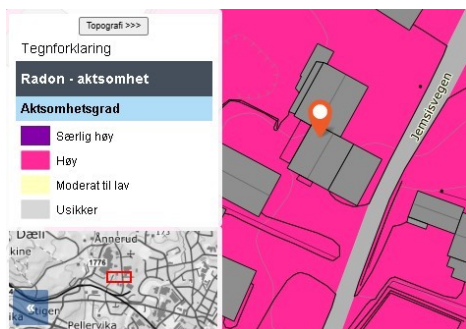
Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.



Bygningen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad i kartet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst av eier.

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. Yttervegg i trekonstruksjon.

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

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

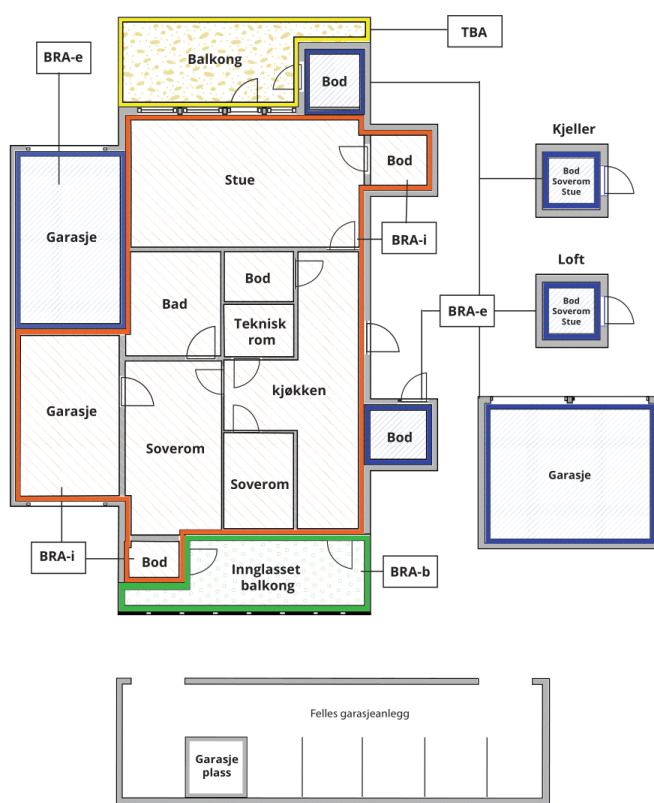
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig, vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	44			44	3	9	53
1. Etasje	129			129	36		129
Underetasje/kjeller	107		21	128			128
SUM	280		21		39	9	310
SUM BRA	301						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, gang, stue, kjøkken, entré, gang 2, kjøkken 2, spisestue, stue 2, trapperom, spisestue 2		
Underetasje/kjeller	Bad, gang, kjellergang, bod, bod 2, bod 3, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, kjellerstue, vaskerom, hall m/trapp		Inn glasset vinterhage

Kommentar

Arealer og romangivelse/benevnning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,26 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. Etasje: Varierende, målt 2,35 m og åpen himling.

Målt takhøyde Kjeller / Underetasje: Varierende, målt 2,26 m.

Inn glasset terrasse (BRA-b):

Underetasje 21 m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Loftsetasje, 9 m² ikke måleverdig areal.

Åpent areal (TBA):

Loftsetasje.: Balkong mot sør 3 m².

1 etg.: Balkong mot vest 16 m².

1 etg.: Balkong mot vest 16 m².

1 etg.: Veranda mot øst v/inngangsparti 4 m².

Carport 30 m². Carport er ikke medtatt i arealoppstilling til bolig.

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

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		95		95	
SUM		95			
SUM BRA	95				

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ 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)
Tomannsbolig, vertikaldelt	256	45
Garasje	0	95

Kommentar

Tomannsbolig, vertikaldelt	S-rom: Kjeller, Innvendig bod 10 m ² . Kjeller, Innvendig bod 7 m ² . Kjeller, Innvendig bod 7 m ² . Underetasje, Vinterhage 21 m ² .
Garasje	S-rom: Garasje 95 m ² .

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Trond Vangen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	4	12	0	0	1145.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jemsisvegen 4

Hjemmelshaver

Anderssen Per Kristian

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Tomtegrense er delvis markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

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.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	04.02.2026	Arealskisse ligger lagret i Teams hos KonturTakst.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok			Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten	01.02.2026	E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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 markedsværdien 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.