

Tilstandsrapport



Enebolig



Rennebuskogen 383, 7397 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 106, bnr. 47

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 11741-1703

Eiendomsverdi ref nr: OI1535

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



**MIDT NORSK
TAKST AS**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

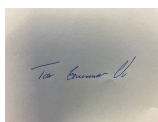
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Eneboligen er oppført i 1982 og det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger ut over normalt vedlikehold etter byggeåret. Med tanke på alder/slitasje må det påregnes utskiftninger/oppgraderinger av bygningsdeler i tiden fremover. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall. Det er etablert takbeslag for pipe og stigetrinn i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende bordkledning i gavlspissene.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sutaksplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser.

Tilkomst til kaldloft er via luke i tak over terrasse.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeår. Ett vindu i stue er datert 1993.

Hovedinngangsdøren, kjellerdøren og terrassedør fra soverom er fra byggeår. Terrassedøren er med 2-lags glass. Terrassedør i stue er med 3-lags glass datert 1986. Garasjeporten er en vippeport i tre.

Det er etablert terrasse over garasjen mot sør. Det er støpt gulv og rekkverk i tre. Tilkomst er fra stue samt fra terreng via trapper. I tillegg er det etablert terrasse mot øst med tilkomst fra soverom og via trapp fra terreng. Terrasse ved hovedinngang er vestvendt.

Terrasse mot øst og vest er oppført i tre over punktfundamenter i betong. Det er rekkverk i tre.

Det er etablert tretrapper opp til terrasser.

Det er etablert betongtrapp opp fra kjeller. Trappen fremstår uten synlige skader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser, teppe og belegg. Veggene har malt tapet, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at gulv i kjøkken, stue og gang ble oppgradert på slutten av 1990-tallet. Innvendige overflater for øvrig er i hovedsak fra byggeåret. I garsjedelen er det isopor i taket.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue. Sotluke er etablert i kjellerang. Det opplyses at siste feiing ble gjennomført i 2023.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 23%.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte og umalte finèrdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har malt betonggulv og pusset og malt overflate og plater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Vannmåler, stoppekran og varmtvannstank er også etablert i rommet.

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at wc er utskiftet i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjelleren. Det er opplyst at stoppekranen, vannmåleren samt rør frem til varmtvannstanken er utskiftet i 2025, og at øvrige rør er fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivaretatt ved durgovenil på kaldloftet.

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer med ventiler, samt ventiler i yttervegger og grunnmur.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Sikringsskap med i hovedsak skrusikringer er etablert i kjellernedgangen. Kurs for garasje samt hovedbryter er med automatsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og utvendig grunnmursplast er fra 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er innvendig pusset og utvendig skvettpusset.

Forstøtningsmurer inn mot garasjen er av betong.

Forstøtningsmurer ved kjellernedgangen er av lettklinkerblokker.

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset oppkjørsel. Det er etablert belegningsstein i forbindelse med hovedinngang samt frem mot uthuset.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

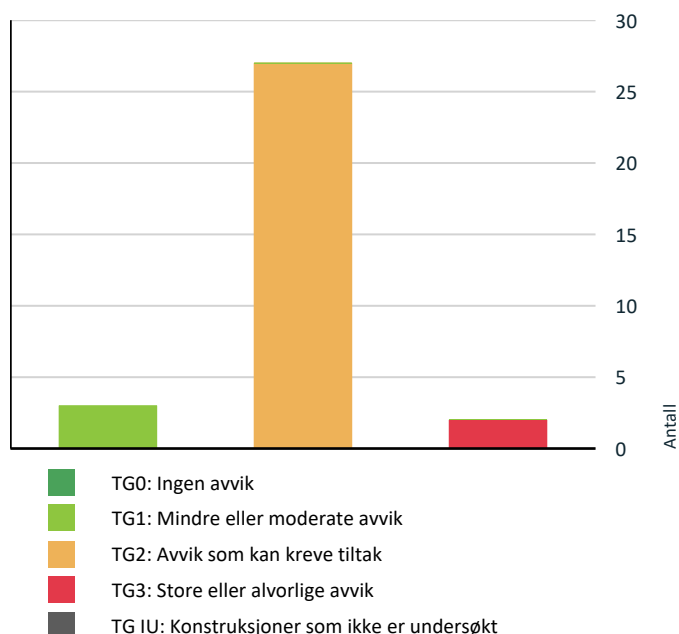
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkeinnhentet kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

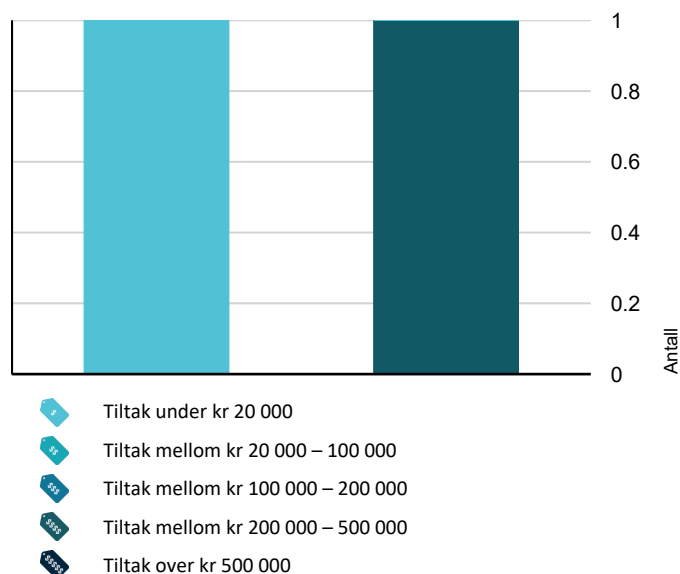
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer - ved kjellernedgang	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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](#)
- ! 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 utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1983

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, men oppgraderinger må påregnes.

Kommentar

Flyttet inn i 1983.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Nye gulvoverflater i stue, kjøkken og i gang.
2018	Modernisering	Montert varmepumpe.
2025	Modernisering	Montert vannmåler og stoppekran. Ny varmtvannstank.
2026	Modernisering	Ny wc.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover noe mosegroing.

Ved kontroll av kaldloftet ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takteking og undertak når behov oppstår, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall. Det er etablert takbeslag for pipe og stigetrinn i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er stedvis motfall mot taknedløp, samt rust på takbeslag for pipe. Nedløp og beslag har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av renner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre vannskader.

Motfall i takrenner og rust på beslag kan føre til redusert avrenning og økt risiko for lekkasjer eller fuktskader på bygningen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende bordkledning i gavlpissene.

Vurdering av avvik:

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

Luftingen bak panelet er begrenset på grunn av museklosser.

Det anbefales at bordkledningen overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen. Mangelfull lufting vil ikke være samme problemet i høyereliggende strøk som dette i forhold til i laveliggende og kystnære strøk.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sutaksplater som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak over terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert fuktskjolder og misfarging i undertaket ved luftelyrer, noe som kan skyldes tidvis fuktinntrengning eller kondens. Det ble også observert noe muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og misfarging i undertaket, samt iverksettes tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer.

Det anbefales også å iverksette tiltak for å hindre skadedyr, spesielt mus, i å komme inn på kaldloftet.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for sopp- og råteskader i forbindelse med fukt/kondens samt skader forårsaket av mus.



Misfarging i taktr

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeår. Ett vindu i stue er datert 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert beslag under kjellervinduene, noe som er uheldig da fukt ikke ledes bort og det kan oppstå fuktopptrekk i karmene.

Vinduene har stedvis behov for overflatebehandling.

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres beslag under kjellervinduene for å lede bort fukt og hindre fuktopptrekk i karmene, da manglende beslag kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

Overflatebehandling av vinduene bør utføres der det er behov, for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduenes levetid.

Siden vinduene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, bør det påregnes økt vedlikehold og mulig utskifting av vinduer med punkterte eller defekte glass, for å unngå redusert isolasjonsevne og ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Mangler beslag under kjellervinduer.



Overflatebehandling anbefales.

Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren, kjellerdøren og terrassedør fra soverom er fra byggeår. Terrassedøren er med 2-lags glass. Terrassedør i stue er med 3-lags glass datert 1986. Garasjeporten er en vippeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene og garasjeporten har noe utvendig slitasje, men dørene har ellers normal funksjon.

Kjellerdøren var avlåst og ble derfor ikke funksjonstestet.

Garasjeporten har noe treghet, spesielt ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Dører og glass som har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid har økt risiko for punktering av glass og behov for vedlikehold, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres.

Garasjeporten bør om mulig justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse over garasjen mot sør. Det er støpt gulv og rekkverk i tre. Tilkomst er fra stue samt fra terreng via trapper. I tillegg er det etablert terrasse mot øst med tilkomst fra soverom og via trapp fra terreng. Terrasse ved hovedinngang er vestvendt. Terrasse mot øst og vest er oppført i tre over punktfundamenter i betong. Det er rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassene er fra byggeåret og har synlig slitasje samt behov for vedlikehold.

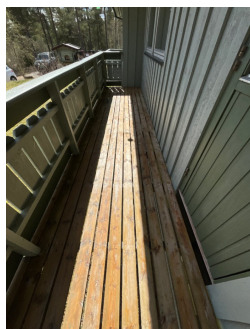
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuell utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forlenge terrassenes levetid og opprettholde sikkerheten.

Det bør også foretas overflatebehandling av betongdekke ved terrasse sør.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for skader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert tretrapper opp til terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes ved overflatebehandling og utskifting av slitte deler.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke utføres, vil slitasjen kunne forverres, noe som kan føre til redusert sikkerhet og forkortet levetid på trappene.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er etablert betongtrapp opp fra kjeller. Trappen fremstår uten synlige skader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser, teppe og belegg. Veggene har malt tapet, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at gulv i kjøkken, stue og gang ble oppgradert på slutten av 1990-tallet. Innvendige overflater for øvrig er i hovedsak fra byggeåret. I garsjedelen er det isopor i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis skader i veggtapeten i 1. etasje.

I kjelleren er det noen uferdige og slitte overflater, samt noe manglende listverk rundt dører.

Det registreres også en glippe i laminatgulvet i 1. etasje.

I garasjen er det fritt eksponert isopor i taket. Dette er uheldig, da isopor avgir giftige gasser ved brann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendige utbedringer av skadet veggtapet i 1. etasje, samt ferdigstillelse og oppgradering av slitte overflater og manglende listverk i kjeller. Glippe i laminatgulvet i 1. etasje bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og redusert estetisk kvalitet.

Isoporen i garasjetaket bør pusses eller tildekkes med egnet materiale for å redusere risikoen for spredning av giftige gasser ved eventuell brann.



Skader i tapet i soverom.



Glippe i laminatgulv i stue.



Skader i tapet i soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på gulv i 1. etasje. Målinger med krysslaser i stuer og gang i 1. etasje viste høydeforskjeller opp mot 10 mm.

Det er observert fuktskjolder i himlingen under badet, noe som kan tyde på en mindre lekkasje eller kondensering fra rør. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktskjolder i himlingen under badet for å avdekke årsaken til fuktskjoldene.

Dersom dette skyldes lekkasje eller kondens fra rør, kan det medføre ytterligere fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Høydemåling i stue.



Høydemåling i gang.



Fuktskjolder ved avløp i himling under badet.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue. Sotluke er etablert i kjellergang. Det opplyses at siste feiing ble gjennomført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Det er avvik:

Det mangler ildfast plate på gulvet foran ildstedet.

Stålrøret over pipetoppen er registrert som skjevt, årsaken til dette er ukjent.

Det er også observert tegn til sotavrenning fra sotluken, noe som kan skyldes manglende pipetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut.

Stålrøret over pipetoppen bør undersøkes og eventuelt rettes opp for å sikre korrekt trekk og forhindre vanninntrengning, noe som kan føre til skader på pipen og redusert funksjon.

Tegn til sotavrenning fra sotluken bør utredes nærmere, og eventuell manglende pipetopp bør ettermonteres for å hindre fukt og ytterligere sotavrenning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og økt brannfare.

Estimert kostnad gjelder kun etablering av ildfast plate på gulv foran ildsted, samt nærmere kontroll av skjevhet i stålrør og pipe for øvrig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skjevt stålrør i pipe.



Tegn til sotavrenning



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 23%.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking i soverom ble det målt fuktverdier over grenseverdien for utvikling av sopp og råte.

Det ble ved hulltaking registrert bruk av plastfolie i utforede vegger mot terreng. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt risiko for kondens. Dette var en vanlig byggemetode på byggetidspunktet.

Det ble også bemerket stedvis kalkutslag i gulvet ut mot grunnmur og i nedre del av fritt eksponerte murflater, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktverdier over grenseverdien for utvikling av sopp og råte øker risikoen for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av konstruksjoner. Bruk av plastfolie i utforede vegger mot terreng gir økt fare for kondens og påfølgende fuktskader.

Kalkutslag i gulv og på murflater indikerer tidvis fuktinntrekk, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningsmaterialene dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling som viser fukt over grensen for utvikling av sopp/råte.



Kalkutslag på nedre del av grunnmur.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe overflateslitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling eller vedlikehold av trinnene for å utbedre slitasjen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere slitasje, som kan føre til redusert levetid.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte og umalte finèrdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av dørene har overflateslitasje.

Det bemerkes at døren mellom garasjedelen og selve boligen ikke er gasstett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av dører med slitasje for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk uttrykk.

Døren mellom garasjedelen og boligen bør byttes ut eller tettes slik at den blir gasstett, for å hindre spredning av eksosgasser og redusere risiko for helseskadelige stoffer i boligen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet fra byggeår har flislagt gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det dusjhjørne og innredning med servant. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon og med tilluftspalte ved dørterskel. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 25mm fall mot sluk fra gulv ved dør og ca 70mm høydeforskjell fra topp fuktsikring ved dørterskel og til sluk. Det er ukjent tettesjikt under fliser og ved sluk, men sluk og tettesjikt har passert forventet brukstid. Det bemerkes at det som tidligere nevnt registreres fuktskjolder ved rør i underliggende tak. Det er stedvis bom i gulvfliser samt slitte flisfuger. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Innredningen har slitasje og det registreres slitasje/skade i servant.

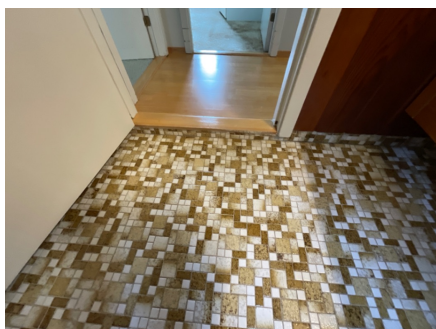
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres da høy alder medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er også registrert fuktskjolder i underliggende tak, bom i gulvfliser og slitasje på innredning, noe som ytterligere øker risikoen for skader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det bemerkes tegn til misfarging i svill, noe som kan skyldes fukt fra dusjing eller kondensering i forbindelse med plasten bak panelet på badet. Ved kontroll av underliggende himling for bad registreres det noen fuktskjolder ved avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i underliggende himling med tanke på registrerte fuktsskolder.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har stedvis overflateslitasje, men fremstår ellers med normal funksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes alder på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av ventilator/avtrekksvifte i nær fremtid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller driftsstans.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjelleren har malt betonggulv og pusset og malt overflate og plater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Vannmåler, stoppekran og varmtvannstank er også etablert i rommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre del av grunnmuren, noe som kan skyldes slitt drenering/utvendig fuksikring. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det registreres malingsavskaling på gulv samt at overflatebelegg på veggplater under skyllekum delvis har løsnet. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk. Det bemerkes at sluket har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fjerning av løs maling på gulv og ny overflatebehandling. Dersom drenering skiftes bør oppgradering av rommet skje etter dette. Som tidligere nevnt bør det også foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med registrerte fukstskjolder i himling. Ved oppgradering av rommet bør det tas en vurdering om sluket skal byttes.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at wc er utskiftet i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje i rommet. TG 2 er satt på grunn av alder på overflater, gammelt røropplegg og kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

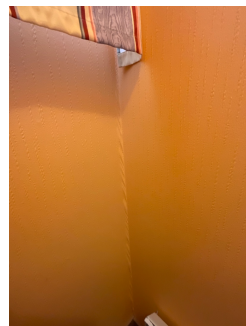
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte. Med tanke på alder på rør og servant må det påregnes utskiftninger.

Tilstandsrapport



Fuktmåling under servant



Noen bulker i tapeten i hjørner.



Fuktmåling ved wc

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjelleren. Det er opplyst at stoppekranen, vannmåleren samt rør frem til varmtvannstanken er utskiftet i 2025, og at øvrige rør er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene har passert over halvparten av forventet levetid, men fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er stedvis irr på rørkoblinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av å ikke foreta tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør og irrdannelser.

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler i vaskekjeller.



Stedvis irr på rørkoblinger.

TG 2 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivaretatt ved durgøventil på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 boligen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilbakeslagsventil på kaldloft.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer med ventiler, samt ventiler i yttervegger og grunnmur.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstell: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det er ukjent om det har vært foretatt service på pumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger. Minimum hvert 2. eller hvert 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller.

Årstell: 2025

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med i hovedsak skrusikringer er etablert i kjellernedgangen. Kurs for garasje samt hovedbryter er med automatsikring.

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.
1982 Det opplyses at det ikke er foretatt vesentlige oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeåret.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Ved en visuell kontroll av anlegget, ble det ikke registrert synlige avvik. Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og utvendig grunnmursplast er fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Drenering og utvendig fuktsikring har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er registrert stedvis fukt og kalkutslag i kjeller, noe som tyder på redusert funksjon på drenering og/eller utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på registrerte forhold bør tiltak med drenering og utvendig fuktsikring vurderes, for å unngå økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og lagrede eiendeler.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er innvendig pusset og utvendig skvettpusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert sprekker i grunnmuren i garasjedelen, samt enkelte riss i grunnmuren i boligdelen. Det er også stedvis registrert noen pussavskalinger på muroverflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren i garasjedelen bør gjenpusses og følges opp for å avdekke eventuell negativ utvikling.

Overflater med løs puss bør utbedres for å hindre videre avskalning og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, svekkelse av konstruksjonen og videre utvikling av skader.

Tilstandsrapport



Sprekker i vegg i garasjedelen.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer inn mot garasjen er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert sprekker i selve forstøtningsmuren, men det er registrert tegn til at murene heller noe inn i øvre kant. Det bemerkes noen sprekker i veggene ved innfestingen av den lengste muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av skjevhet og eventuelle sprekker i murene, og iverksette nødvendige tiltak dersom tilstanden forverres.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere skjevhet eller skader, noe som kan påvirke murens stabilitet og bæreevne.



Forstøtningsmurer - ved kjellernedgang

Beskrivelse

Forstøtningsmurer ved kjellernedgangen er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelser og kalkutslag i muren.
Kalkutslaget skyldes fuktpåvirkning fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at sprekker gjenpusses og at konstruksjonen observeres for eventuell negativ utvikling.

Det bør også etableres bedre drenering ved grunnmuren for å redusere fuktpåvirkning fra terrenget, slik at muren får mulighet til å tørke ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på muren, redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset oppkjørsel. Det er etablert belegningsstein i forbindelse med hovedinngang samt frem mot uthuset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det ble registrert terrengfall inn mot grunnmur i bakkant av garasjedelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpssystemet fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, og det er ikke opplyst om avvik knyttet til de utvendige rørene.

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 regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av aldrende rør er økt risiko for korrosjon, lekkasjer og brudd, noe som kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for akutte reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, som ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon. Radonmåling er ikke et krav i egen bolig.

Det er ikke montert rekkverk ved utvendige trapper opp til terrasse, og det mangler rekkverk ved utvendig kjellernedgang.

Det mangler håndløper på vegg ved innvendig trapp.

Det er åpninger mellom trinn og i rekkverk på innvendig trapp som overstiger dagens forskriftskrav.

Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, som er 100 cm. Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens krav.

Deler av den frittstående garasjen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

Det bør monteres rekkverk ved utvendige trapper og kjellernedgang for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg ved innvendig trapp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk på innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fall og øke sikkerheten, spesielt for barn.

Selv om det ikke er krav om å heve rekkverket på terrassen til dagens standard, bør det vurderes å øke høyden for å redusere risikoen for fall.

For den frittstående garasjen som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, vurderes det å ikke være behov for strakstiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2001

Kommentar**Standard**

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m²/221 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, 2 Toalettrom, 3 Bod, Lagerrom, Garasje, Vindfang, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Boligen er oppført i 1982 og har normal standard og materialvalg i forhold til byggeåret. Med tanke på forholdsvis lang avstand til kommunesenter med skole, barnehage og dagligvarebutikk vil verdien påvirkes av dette. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger ut over normalt vedlikehold etter byggeåret og det må derfor påregnes oppgraderinger, noe som er hensyntatt i verdisettingen. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rennebuskogen 584 ,7397 RENNEBU 168 m² 1925 0 sov	16-10-2025	3 200 000	2 900 000		2 900 000	17 059
2 Rennebuskogen 289 ,7397 RENNEBU 152 m² 2000 6 sov	01-09-2024		2 430 000		2 430 000	15 987
3 Gamle Kongevei 2597 ,7397 RENNEBU 0 m² 1967 4 sov	13-01-2026	2 150 000	1 970 000		1 970 000	12 236
4 Rennebuskogen 534 ,7397 RENNEBU 0 m² 1897 6 sov	20-04-2026	3 190 000	3 100 000		3 100 000	9 199
5 Rennebuskogen 393 ,7397 RENNEBU 140 m² 1979 4 sov	18-12-2022	1 100 000	1 100 000		1 100 000	7 857
6 Rennebuskogen 369 ,7397 RENNEBU 100 m² 1981 0 sov	04-12-2025	1 490 000	1 350 000		1 350 000	6 959
7 Rennebuskogen 393 ,7397 RENNEBU 140 m² 1979 4 sov	03-06-2025		527 877		527 877	3 771

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 760 000

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

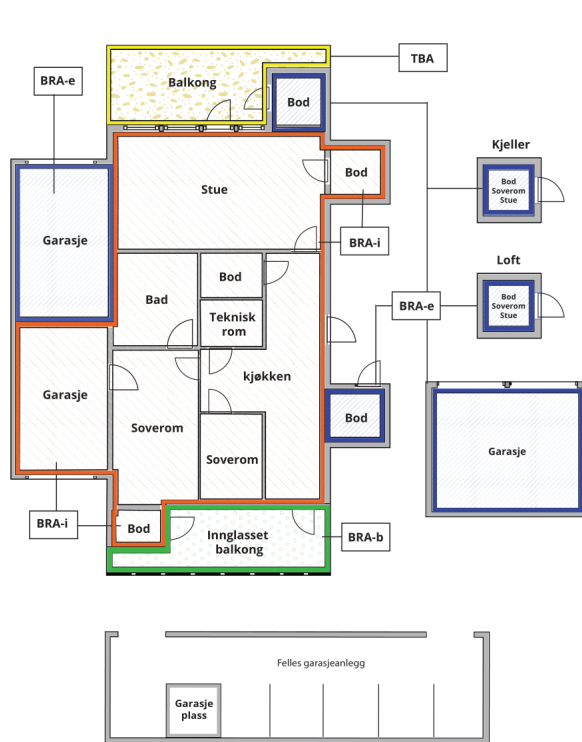
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	120			120	
1.Etasje	101			101	38
SUM	221				38
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, vaskekjeller, bod, bod 2, bod 3, snekkerrom, garasje		
1.Etasje	Vindfang, trapperom, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

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		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikkeinnhentet kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Unni Halgunset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	106	47		0	1164.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rennebuskogen 383

Hjemmelshaver

Halgunset Unni, Halgunset Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Rennebuskogen i Rennebu Kommune. Avstand til kommunesenteret Berkåk er ca 16 km og avstand til Oppdal sentrum er ca 26 km.

Adkomstvei

Adkomst er via Rennebuskogen.

Tilknytning vann

Boligen har kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er kommunalt avløp.

Regulering

Boligen ligger i et område som er regulert for boligbygging.

Om tomten

Tomten er østvendt og grenser mot skogen mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Ved gjennomgang av grunnboksblad fremkommer det ikke opplysninger om heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	24.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitestegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 ren 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI1535>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon