

# Egenerklæring

Markvegen 30, 2840 REINSVOLL

22 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Markvegen 30

Postadresse

Markvegen 30

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden jeg kjøpte den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Nordstrand, Kristin Berg

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Firma heter Minel. Det er lagt til flere lyspunkter i huset, videre flere stikkontakter. Elektriske anlegg er gjennomgått med elektriker. Det er montert en motor til garasjeporten, denne er montert av en bekjent.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vask og blandebatteri er byttet på kjøkken. Utvendig vannkran montert. Nytt opplegg for oppvaskmaskin.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huset rørlegger, Gjøvik elektriske.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 54775455**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Nordstrand, Kristin Berg

2026-01-22

Identification

 **bankID** Nordstrand, Kristin Berg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Nordstrand, Kristin Berg

22/01-2026  
13:08:36

BANKID



Adresse

**Markvegen 30, 2840 REINSVOLL**

Dato for energimerking

**06.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-256744**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**157184563**

Gårdsnummer

**43**

Bruksnummer

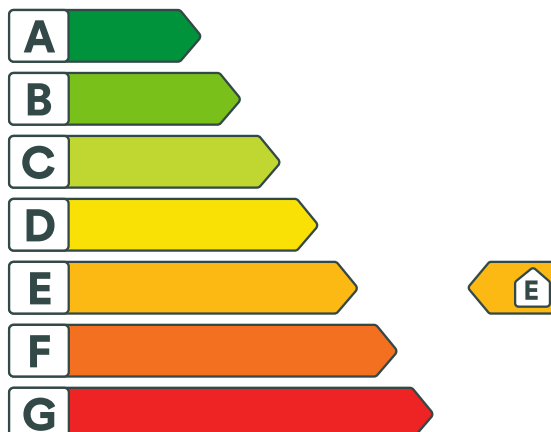
**127**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1975**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**169,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**107,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**256,61 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**327,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**34 997 kWh**



## Markvegen 30, 2840 REINSVOLL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Markvegen 30, 2840 REINSVOLL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

## Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak 27: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



## Om grunnlaget for energimerket



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Grunnkart

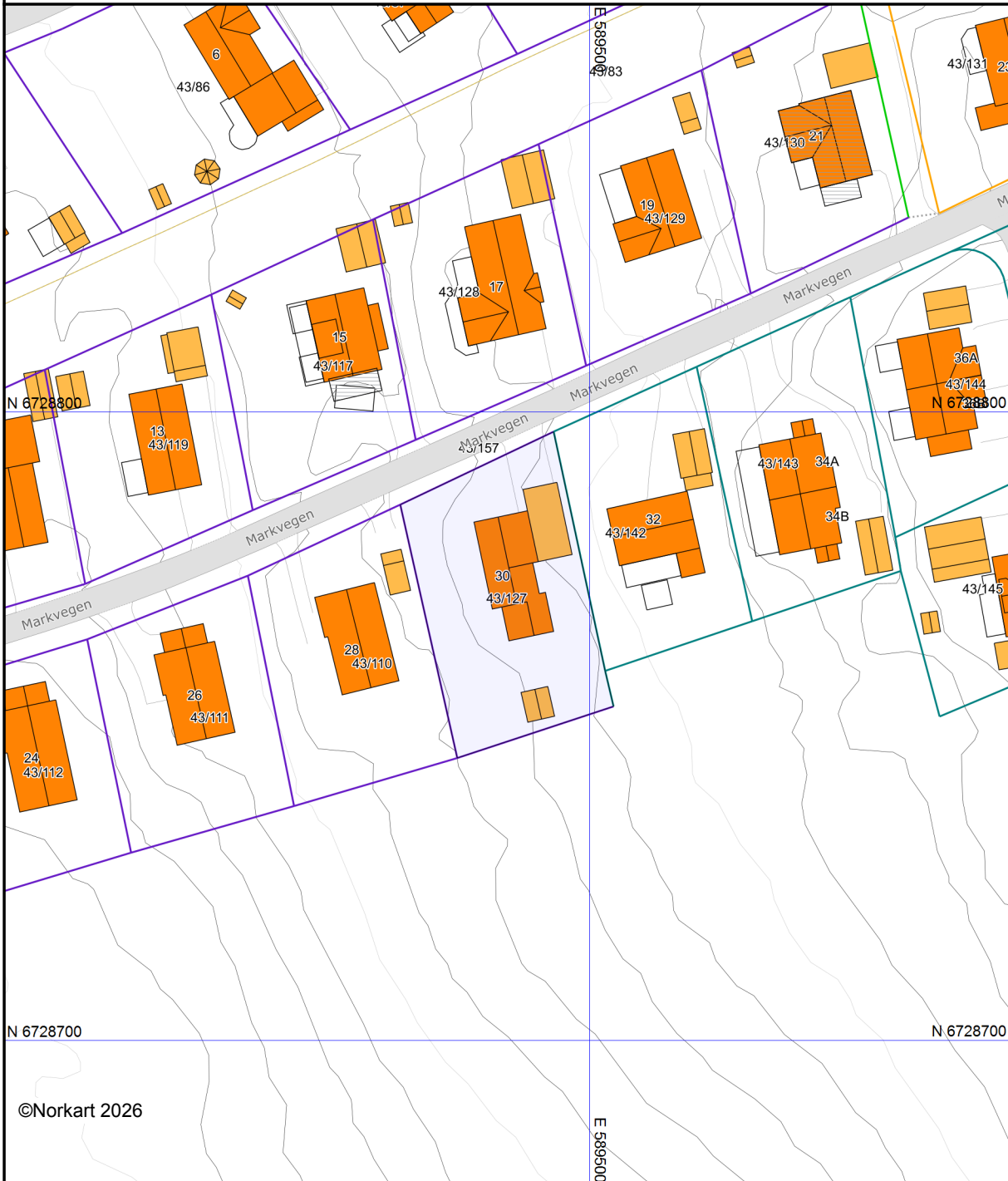
Eiendom: 43/127  
Adresse: Markvegen 30  
Dato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vestre Toten kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Markvegen 30

Nabolaget Reinsvoll - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Kysetenga Linje 405	5 min 0.4 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	17 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

## Skoler

Reinsvoll skole (1-7 kl.) 124 elever, 9 klasser	17 min 1.6 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	8 min 5.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	7 min 5.5 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	15 min 12.8 km

«Koselig og stille, barnevennlig. Får litt sånn hyttefølelse av å bo her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

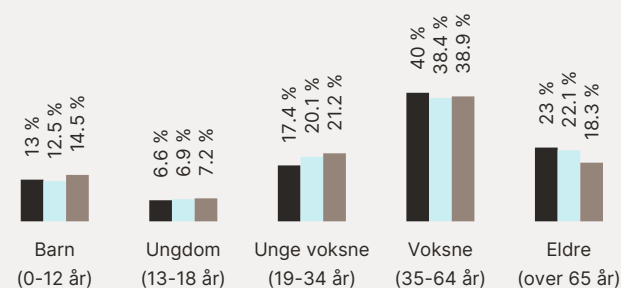


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reinsvoll	1 394	704
Vestre Toten kommune	13 572	6 767
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Reinsvoll barnehage (1-5 år) 67 barn	21 min 1.9 km
Ihle barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min 4.7 km
Bøverbru barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 4.7 km


## Dagligvare


Kiwi Reinsvoll PostNord	12 min 1.1 km
Matkroken Sangnes PostNord	6 min 5.8 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering  
Lett 96/100

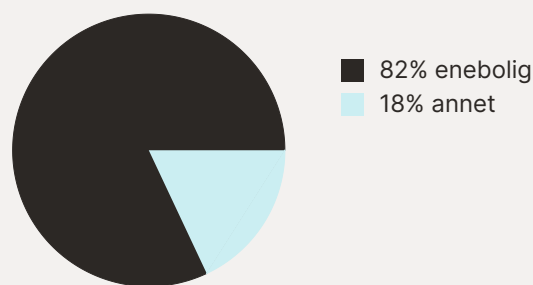
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

 Støynivået  
Lite støynivå 92/100





## Sport

-  Markvegen ballplass 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Oppland psyk 12 min   
Ballspill, sandvolleyball 1.1 km
-  Amfi Treningssenter Eina 8 min 
-  MOVA Raufoss Amfi 10 min 

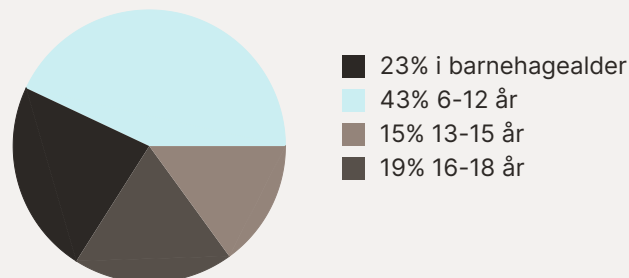
## Boligmasse



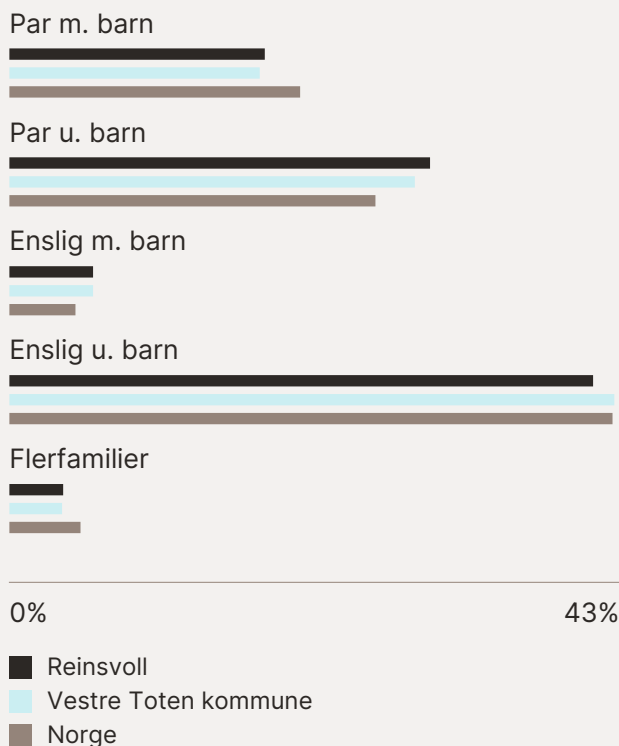
## Varer/Tjenester

-  AMFI Raufoss 10 min 
-  Vitusapotek Raufoss 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

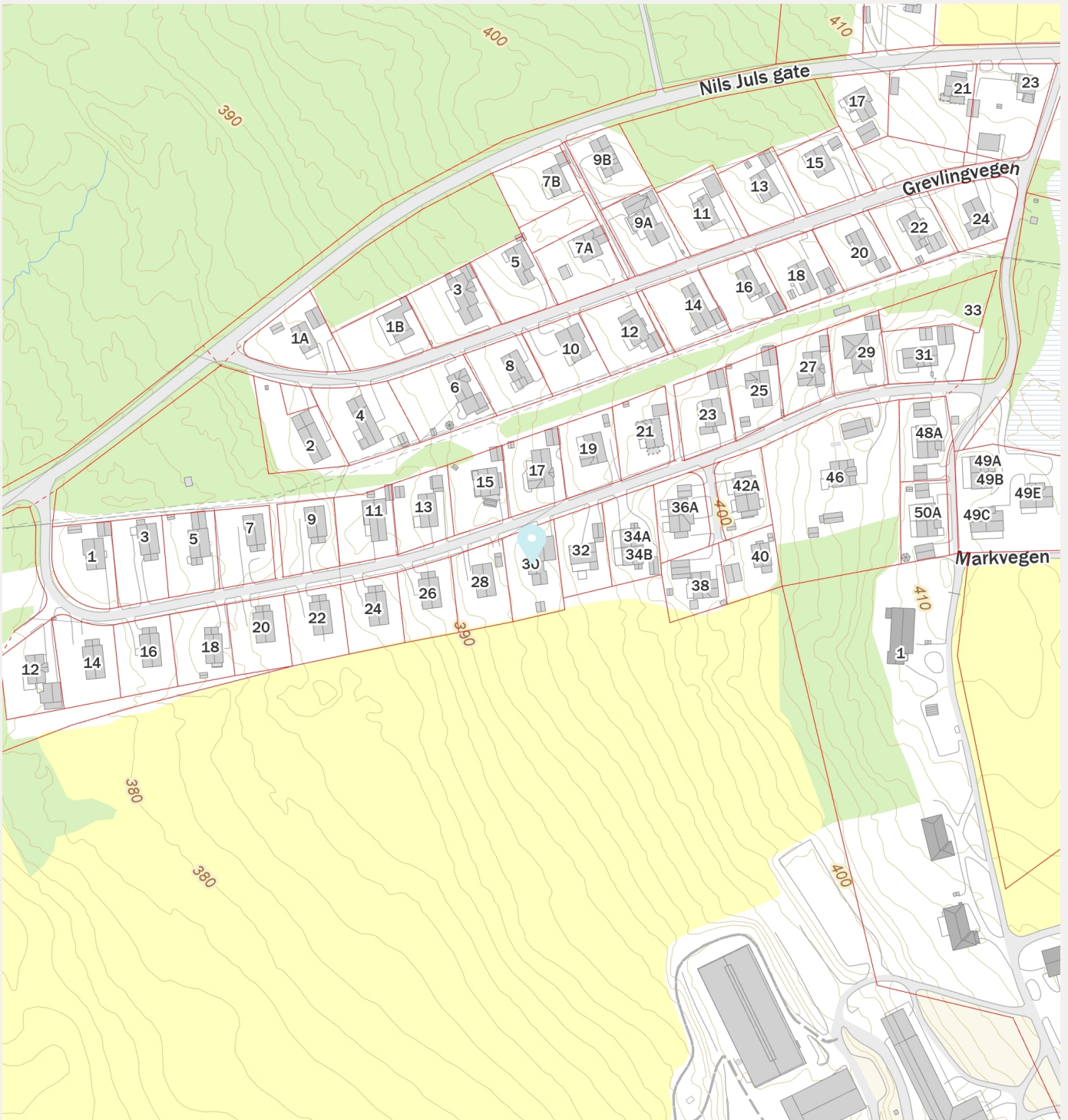


## Familiesammensetning




## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Markvegen 30, 2840 REINSVOLL

 VESTRE TOTEN kommune

# gnr. 43, bnr. 127

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20995-2325

Referansenummer: HM7803

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Thomas Sirirud



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](http://www.KonturTakst.no)

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



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:  
Thomas Sirirud Drift AS - orgnr 93284851

Thomas Sirirud

[thomas@konturtakst.no](mailto:thomas@konturtakst.no)

974 82 733

## Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Reinsvoll i Vestre Toten Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Kort avstand til Reinsvoll Stasjon som har togforbindelse mellom Gjøvik og Oslo. Avstand til Raufoss er ca. 6 km og til Gjøvik er det ca. 17 km.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med betongtakstein.  
Takerenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.  
Saltak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Luftespalte/ventil i gavl.  
Luftespalter i raft. Kaldtloft. Skråtak.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1996 og 1975.

Ytterdør i tre. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddport til garasje med elektrisk garasjeportåpner.

Terrasse mot sør:  
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Laminat. Belegg. Teppe. Fliser. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Panel. Tapet. Formpresset panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater.

Støpt gulv på grunn.  
Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Glatte dører. Profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Vegghengt

toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør.  
Varme i gulv. Sluk i plast.

### Vaskerom:

Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp, strøm.  
Plass til frittstående: Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall.  
Utekran.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Luft/luft- varmepumpe.  
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme gulv. Ildsted. Panelovner.  
Varmepumpe.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Bad og vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn. Gruset gulv.

Eiet tomt på 1126,5 m<sup>2</sup>. Snødekt tomt.

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler innhentet tegninger fra kommunen.

Registrerte avvik er:

Det er avvik på dører og vinduer (antall og størrelse) på fasader.

Veranda/sommerstue mot vest: Innbygging/yttervegger er ikke inntegnet. Verandaen er større enn inntegnet.

Delevegg på ett soverom er fjernet, og rommet er medtatt i stue (dette er normalt sett ikke søknadspliktig).

Tilbygd bod ved garasje er større enn inntegnet.

Det er registrert avvik på fasader og/eller bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggetekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

### Uthus/sommerstue

- Det foreligger ikke tegninger

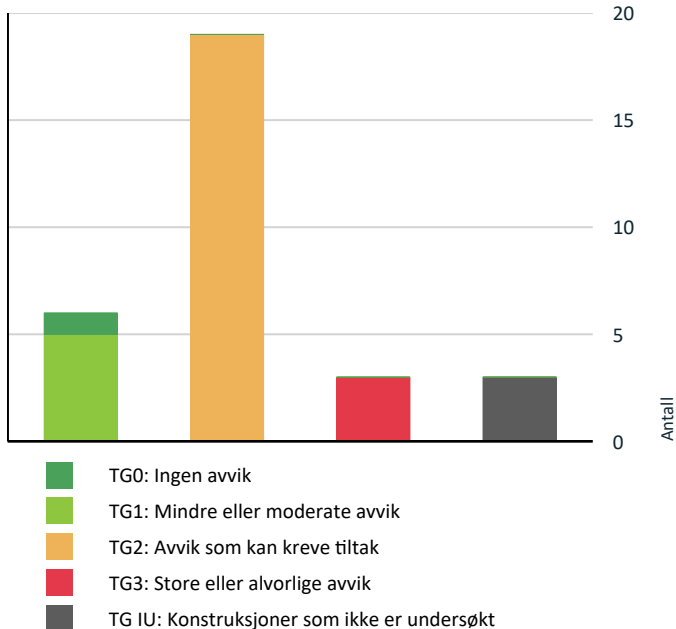
Megler innhentet tegninger.

Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

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

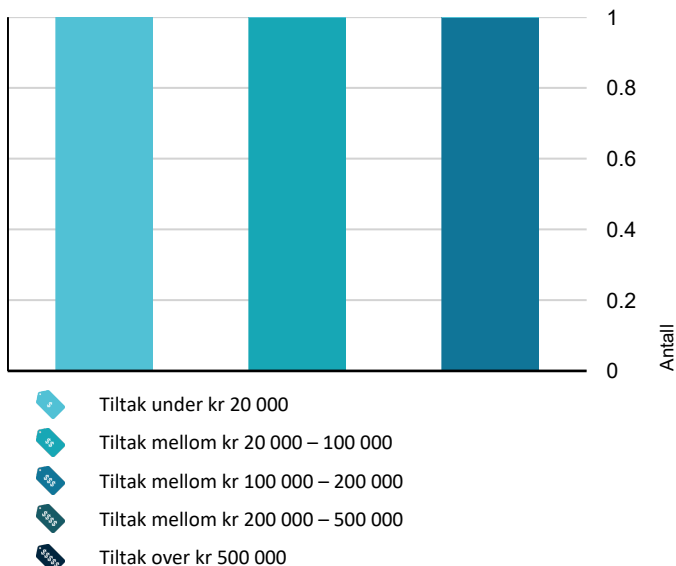
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [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](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- 
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- 
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- 
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- 
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- 
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- 
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- 

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
  -  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1975

### Kommentar

Opplyst av selger.

### Standard

Normal standard og planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

### 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.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Det er viktig å hensynta tidligere bruksmønster i boligen, det gjøres oppmerksom på at dersom bruksmønsteret endres, endres også forutsetningene for konstruksjonene. Kjøper/eier må vurdere om de ønsker å bruke bygningen på en annen måte enn det regelverket, vedlikeholdet og utbedringer legger opp til. Dette kan inkludere valget om å utbedre alle eller noen avvik, samt nøye overvåke for tegn på skader og lignende.

### Tilbygg / modernisering

2023	Utført av firma.	Ny varmepumpe.
2024	Utført av firma.	Enkelte nye stikkontakter og lyspunkt.
2025	Utført av firma.	Ny kjøkkenkum og blande batteri. Montering av utekran.
(Opplysningene over er gitt av selger)		
1994	Utført som egeninnsats.	Bygget ny garasje, endret takkonstruksjon og lagt ny takteking.
2010	Utført som egeninnsats.	Ny kjøkkeninnredning.
2012	Utført som egeninnsats.	Nye takrenner, nedløp og beslag.
2015	Utført av firma.	Pusset opp bad.
2023	Utført av firma.	Byttet innmat sikringskap til automatsikringer.
(Opplysningene over er hentet fra tidligere prospekt)		

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er snødekt.

Taktekingen 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 takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til

# Tilstandsrapport

nærmere besiktigelse av takteking når taket er snøfritt.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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 takteking nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt, det kan være feil og mangler som ikke er avdekket i rapporten. Utett undertak øker faren for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningen.



Utett undertak. Ukjent om produktet er egnet som undertak, dette anbefales undersøkt.

## TE 2 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frostspreg på takrennedløp. Folie eller malingsflask ble registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrennedløp og evt. takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

## TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

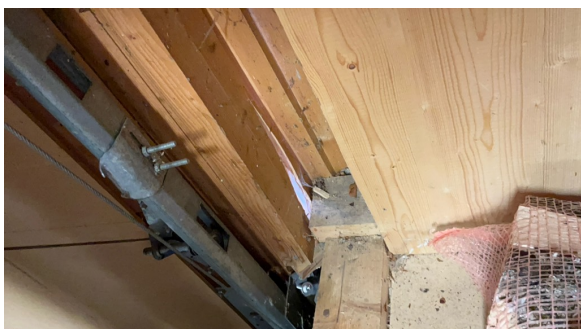
Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Deler av kledning bærer preg av slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold og utbedringer. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Manglende lufting og vedlikehold øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det kan utføres lokale tiltak som forlenger brukstiden av ytterveggen/kledningen, dette må vurderes opp mot ønsket tilstand og hvilken langsiktige planer man har for boligen.



Skade på veggkonstruksjonen siden av garasjeport. Dette skal utbedres i etterkant av befaringen ifølge selger.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Luftespalte/ventil i gavl. Luftespalter i raft. Kaldtloft. Skråtak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold. Synlig fuktmerker på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Ising på tak. Det anbefales å isolere loftsluken og tette området rundt den for å forhindre luftlekkasjer.

### 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. 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 svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner.

Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne. Det gjøres oppmerksom på at ombygging av takkonstruksjonen er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

# Tilstandsrapport



Fuktmerker flere steder i kaldtloft. Fuktmåling ikke foretatt grunnet manglende adkomst.



Fuktmerker takkonstruksjon utvendig bod. Fuktmåling viste tørre verdier.



Isdannelse på takutstikk.

## TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1996 og 1975.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med råteskadet vindu. Behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid, fuktskader og høyere energitap.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vindu i bod har råteskader, forholdet gis tilstandsgrad 3.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Dører

Ytterdør i tre. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddport til garasje med elektrisk garasjeportåpner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se bilder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen. Generelt behov for vedlikehold og utbedring.



Skade på garasjedør, automatisk åpning virker ikke. Denne skal skiftes og utbedres i etterkant av befaringen ifølge selger.



Forenklet uisolert dør.

## TE IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør:

Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. 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.

## INNVENDIG

## TE 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Laminat. Belegg. Teppe. Fliser. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Formpresset panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

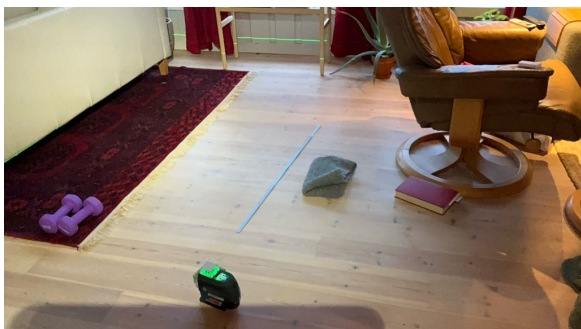
Avviket ble registrert i stue, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

### Konsekvens/tiltak

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

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.



Helningsavvik på ca. 14 mm på en avstand innenfor 2 meter registrert i stue.

## TC 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store 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

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Parafinnanlegg bør vurderes fjernet eller ombygget.

# Tilstandsrapport



Manglende ubrennbar plate foran ildsted.



Kombinert vedfyrt og parafinfyrt ovn. Det gjøres oppmerksom på at fyring med fossilt brennstoff er ulovlig.



Sprekker og riss på pipe.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte dører. Profilerte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt" i rapporten.



Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisninger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17. Det er registrert fall mot sluk, men det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav eller kravene fra våtrommets byggeår.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket.



Hakk i gulvbelegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Fuktskader på baderomsplater grunnet feilmontering, se også "Overflater vegger og himling" i rapporten.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må foretas utbedring av våtromsplater og utførelse, slik at disse monteres i henhold til monteringsanvisninger.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og fuktskader er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på materialene og fare for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Innhent dokumentasjon på våtrommet om mulig.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra utskifting av baderomspanel i våtsoner og ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kontroll av sluk.



Det er fuktskader på baderomsplater flere steder i dusjzone. Forholdet gis tilstandsgrad 3.



Sokkelskinner under plater er sannsynligvis montert etter veggplatene. Plateskjøter og ender er ikke tilstrekkelig tettet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende dokumentasjon på utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon om mulig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten.



Fuktsøk viste forhøyde verdier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. 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 membran. Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes. Våtrommet må påregnes å måtte pusses opp grunnet begrenset restlevetid. Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter. Bygningsdelen er eldre, har begrenset forventet gjenværende levetid og bør vurderes for utskifting.

#### 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 oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Det er viktig å hensynta tidligere bruksmønster, det gjøres oppmerksom på at dersom bruksmønsteret endres, endres også forutsetningene for våtrommet. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av vaskerom.



Kontroll av sluk.



Løst belegg enkelte steder.



Manglende membran i våtsone vegg bak utslagsvask.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TE 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 gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Enkle fuktøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot servant/vaskemaskin. Fuktmåling viste tørre verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Belysning over benkeplate.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp, strøm.

Plass til frittstående: Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på benkeplate. Komfyrvakt anbefales montert. Tettesjikt/fuge i overgang benkeplate og vegg mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann. Det anbefales å etablere tettesjikt eller fuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall.  
Utekran.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

#### Vurdering av avvik:

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

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.

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, dette kan medføre omfattende fuktskader. Det bør utføres hyppige inspeksjoner av eldre rørinstallasjoner dersom det ikke skiftes ut.

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

# Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler på bad.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft- varmepumpe.



Selgers opplysning:

Eldre varmepumpe i himling, denne er ikke i drift og ikke vurdert.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

## ! TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme gulv. Ildsted. Panelovner. Varmepumpe.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad og vaskerom.

Se også boligens energiattest.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent, men deler av anlegget er skiftet/utbedret i årenes løp.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ja, i mitt eie.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

7. 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  
**Ja**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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 Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

## Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Det er påvist fysiske avvik og manglende dokumentasjon. Forholdene er ikke i samsvar med gjeldende krav, og kan medføre redusert elsikkerhet. Dette kan blant annet øke risikoen for elektrisk støt, varmgang og brann, samt medføre behov for kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør.



Misfarging/svimerker på stikkontakt til varmtvannsbereder.



Manglende deksel på bryter vaskerom.



Sikringskap plassert i entrè.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. 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 bør gjøres lokale tiltak.

Sviktende eller manglende drenering kan medføre fuktopptak i grunnmur og fundamenter, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene. Bygningen har ikke rom under terreng, skadepotensialet er normalt sett lavere enn bygninger med rom under terreng.

Fuktsikring/drenering bør følges opp og fornyes ved påviste fuktproblemer eller i forbindelse med arbeider på grunnmur, terreng eller tiltak knyttet til takvann og nedløp.

Sviktende eller manglende drenering kan medføre fuktopptak i grunnmur og økt fuktbelastning i krypkjeller, noe som øker risikoen for fuktskader, mugg- og råteutvikling samt redusert levetid på konstruksjonene. Fuktsikring/drenering bør følges opp og fornyes ved påviste fuktproblemer eller i forbindelse med arbeider på grunnmur, terreng eller tiltak knyttet til takvann og nedløp. Se også "krypkjeller" i rapporten.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn. Gruset gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Riss og sprekker i betonggulv. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. 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

- Tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det 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. Se også "Etasjeskille/gulv mot grunn" i rapporten.



Sprekker på betonggulv i garasje.

## ! TG IU Terrengforhold

Eiet tomt på 1126,5 m<sup>2</sup>. Snødekt tomt.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

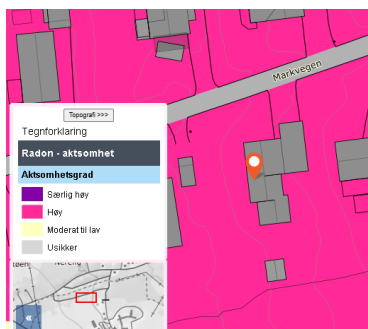
(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport



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

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/sommerstue



### Anvendelse

### Byggeår

2008

### Kommentar

Opplyst av selger.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

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

Forenklet byggverk.

### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Tregulv. Fundamentering ikke synlig.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m<sup>2</sup>/107 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Bad, Kjøkken, Garasje, 3 Bod, 2 Entré, 2 Soverom, Stue, Vaskerom, 2 Innglasset balkong

*Andre bygg:* Uthus/sommerstue

*Bruksareal andre bygg:* 15 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 200 000

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

**2 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Markvegen 23 ,2840 REINSVOLL 92 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	18-04-2023	2 390 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>26 087</b>
2 Markvegen 30 ,2840 REINSVOLL 93 m <sup>2</sup> 1975 2 sov	08-04-2024	2 400 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>24 731</b>
3 Markvegen 17 ,2840 REINSVOLL 141 m <sup>2</sup> 1976 4 sov		2 900 000				<b>20 139</b>
4 Markvegen 26 ,2840 REINSVOLL 89 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	30-11-2022	1 750 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>18 539</b>
5 Markvegen 18 ,2840 REINSVOLL 129 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	20-07-2023	2 400 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>17 054</b>
6 Markvegen 9 ,2840 REINSVOLL 89 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	24-09-2025	2 000 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>16 071</b>
7 Jernbanevegen 22 A ,2840 REINSVOLL 102 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	05-03-2025	2 690 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>12 376</b>

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring. Estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	10 613
Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Fakturert i 2025.	Kr.	20 221
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

### Uthus/sommerstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Uthus/sommerstue</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 500 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# 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

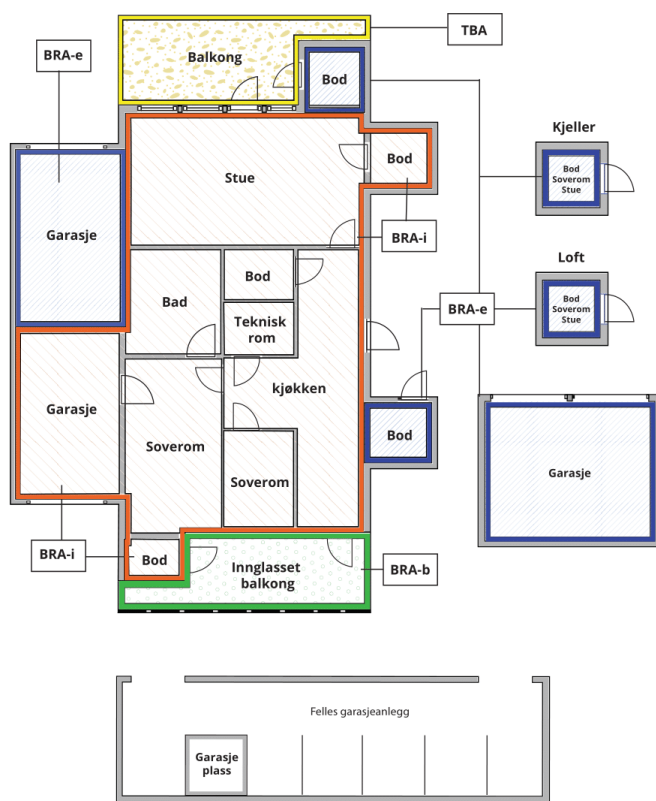
## Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	107	32	30	169		12	181
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>32</b>	<b>30</b>			<b>12</b>	<b>181</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, stue, vaskerom, bod 2, entré 2, bod 3	Garasje, bod	Innbygd veranda, sommerstue/gangareal/inbygd terrasse

### 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.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Innbygd veranda, terrasse og gangareal er medtatt som TBA.

Garasje og utvendig bod er medtatt som BRA-e, fordi dette anses som "utvendig" adkomst selv om området mellom internt og eksternt areal er innbygd. Konstruksjonen henger samtidig sammen med boligen.

Deler av garasje og utvendig bod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Dette arealet er medtatt som ALH.

Terrasser er snødekt, og derfor ikke mulig å måle opp. Det kan derfor være terrasse- og balkongareal som ikke er medtatt i rapporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Megler innhentet tegninger fra kommunen.

Registrerte avvik er:

Det er avvik på dører og vinduer (antall og størrelse) på fasader.

Veranda/sommerstue mot vest: Innbygging/yttervegger er ikke inntegnet. Verandaen er større enn inntegnet.

Delevegg på ett soverom er fjernet, og rommet er medtatt i stue (dette er normalt sett ikke søknadspiktig).

Tilbygd bod ved garasje er større enn inntegnet.

Det er registrert avvik på fasader og/eller bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggetekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

### 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.

### Uthus/sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

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

### 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 ikke tegninger

*Kommentar:* Megler innhentet tegninger.

Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Kristin Berg Nordstrand	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	43	127	0	0	1126.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Markvegen 30

### Hjemmelshaver

Nordstrand Kristin Berg

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er 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 2012-2023.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg	21.03.2016	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	12.02.1975		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.12.1975		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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 rekkverkshøyder/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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) 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 elektro faglig 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.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje: 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 godkjennelse 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.

## PERSONVERN

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

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

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

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

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

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.