

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øståsvegen 485 , 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

 HAMAR kommune

 gnr. 140, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2024

Eiendomsverdi ref nr: UE8310

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Sørli Takst AS

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

## Rapportansvarlig



Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
971 22 916



# 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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 strakstiltak 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

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekkt med betongtakstein. Bordet undertak. Ukjent alder på undertak.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny takteking ble lagt i ca.2021. Utført av: egeninnsats.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Malte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2015  
Innvendig trappeåpning er flyttet og utført omgjøring av rominndelinger på 1990 tallet.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Himling etterisolert med mineralull. Del med kutterflis.

Bordet undertak.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Kjellervindu, 1+1 glass.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1984 og 1991.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1981, 1982, 1991 og 2004.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1993.

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

Kjeller:

Malt ytterdør.

1.etasje:

Ytterdør med to glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på trepilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 16m<sup>2</sup> ved stue.

Terrasse ved inngang.

Fundamentert på trepilarer.

Utført med terrassebord og rekkverk.

Areal på ca. 3m<sup>2</sup>

Utvendig tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

Utvendig støpt trapp med støpte vegger.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylbelegg, parkett og tregulv.  
Overflater med panel, malte plater og malt panel.  
Himlinger med malte plater, panel og folierte takesplater.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue fra ca.2021

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Støpt gulv. Oppforet kjellergulv i kjellerstue.

Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Himling med panel.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegg og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje modernisert i ca.1983

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med våtromsplater.

Himling malte plater.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, toalett, sluk, badekar og forheng.

Montert stråleovn.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, vinylbelegg i benkerygg, skuffer, del med glassdører, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.  
Kjøkkenventilator.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.

Gulvflater med tregulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Kjøleromsaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler i kjellerrom.

Vannledninger av kobber.

Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Montert solcellepanel på yttervegg. Vifte i vegg.

Eldre varmtvannsbereider plassert i kjeller.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i kott i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.  
Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Opplyst av fullmektig:

Drenering og fuktsikring etablert på deler av kjelleryttervegg på 1980/1990 tallet.  
Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold  
Terrasse  
Utvendig trapp  
Innvendig trapp  
Brannteknisk forhold  
Rømningsvei

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring til kjellerstue i kjeller.

## Uthus

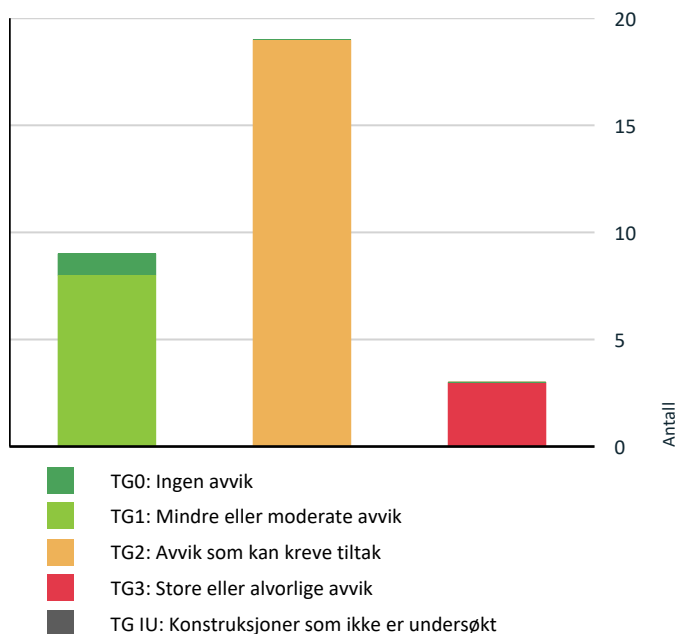
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

## Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

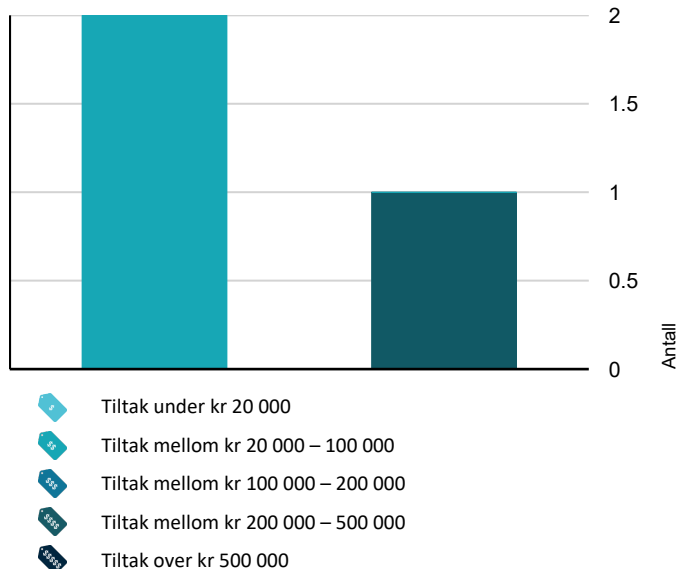
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Arving som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Garasjeuthus og uthus er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOBIG



### Byggeår

1967

### Kommentar

Opplyst av fullmektig.

### Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

### Standard

Generelt med standard fra 1980/1990 tallet.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1988

Tilbygg

Med overbygget takkonstruksjon over inngang. Kilde: Opplyst av fullmektig.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein. Bordet undertak. Ukjent alder på undertak.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny taktekking ble lagt i ca.2021. Utført av: egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist knekte takstein ved gradrenne.

Takstein ligger ujevnt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av undertaket når dette blir nødvendig, for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i undertaket. Knekte takstein ved gradrenne bør skiftes ut snarest for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på undertak og takkonstruksjon. Takstein som ligger ujevnt bør justeres for å sikre tett og funksjonell takflate, og for å redusere risikoen for vannlekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.



### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Malte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Takstige.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Rust på fotbeslag til pipe.  
Mangler del med takrennenedløp.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2015  
Innvendig trappeåpning er flyttet og utført omgjøring av rominndelinger på 1990 tallet.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte råteskader i panelender.

Svertesopp på utvendig panel.

Solslitt panel. Panel har behov for vedlikehold.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør foretas utbedring av råteskader i panelender, samt utskifting av skadet panel.

Overflatebehandling og vedlikehold av panel bør utføres for å hindre videre nedbrytning og soppvekst.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.



## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Himling etterisolert med mineralull. Del med kutterflis.  
Bordet undertak.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

### Vurdering av avvik:

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

Svertesopp i gesims.

Vepsebol på loft.

Synlige fuktskjolder i undertak ved luke. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, svertesopp og muggvekst i takkonstruksjonen.  
Vepsebol bør fjernes for å unngå skadedyr.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Kjellervindu, 1+1 glass.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1984 og 1991.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1981, 1982, 1991 og 2004.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1993.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i utforing i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist sprekker i utforing til vindu på ett soverom.

Det er påvist fuktmerker i treverk til vindu i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Mangler del med utvendig kitt på kjellervindu. Eldre kjellervinduer bør kittes på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktmerker og sprekker i utforingene for å hindre videre skadeutvikling.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Kjeller:

Malt ytterdør.

1. etasje:

Ytterdør med to glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og tetting. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert energieffektivitet, trekk, eller inntrenging av fukt som kan skade omkringliggende konstruksjon.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på trepilarer.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 16m<sup>2</sup> ved stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i flere terrassebord.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskafe eller ytterligere skader på terrassen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og forkortet levetid for terrassen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelker under terrassebord. Må påregne råteskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på trepilarer.  
Utført med terrassebord og rekkverk.  
Areal på ca. 3m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter i trepilarer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i trepilarene for å sikre stabilitet og levetid på terrassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og medføre økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang.  
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

## TG 2 Utvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Utvendig støpt trapp med støpte vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist større sprekker i vegger til støpt trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør utbedres ved reparasjon og tetting for å hindre videre forvitring og vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og mulig frostsprengning i konstruksjonen.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylbelegg, parkett og tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom i 1. etasje.  
Knirk i gulv i stue/spisestue og kjøkken.  
Det er påvist glipper i parkett i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv og glipper i parkett bør utbedres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for økt skadeomfang over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt sjenerende lyd, samt at glipper kan føre til ytterligere skade på gulvflaten og redusert levetid.

## TG 1 Overflater - 1

### Beskrivelse

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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 ca. 1,5 cm på kjøkken.

Det er synlig byggsaum i overgang murkrone og himling.

## 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.



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt teglpipe ett løp med luftkanal.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue fra ca.2021

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

### Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Støpt gulv. Oppforet kjellergulv i kjellerstue.

Støpte kjelleryttervegger med istøpt plater av porebetong.

Himling med panel.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegg og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

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

Avskalinger i i gulv i lagerrom.

Eier opplyser: Det er synlig vann i kjellerrom etter vannsøl.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skader i konstruksjonen. Tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og kjellergulv bør vurderes, for å unngå utvikling av fuktskader, råte og muggsopp, som kan medføre helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.



## TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad modernisert i ca.1983  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling malte plater.  
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, toalett, sluk, badekar og forheng.  
Montert stråleovn.  
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen.  
Ikke etablert tilluftspalte.  
Det er påvist sprekker i servant.  
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.  
Skadet løfteknapp til flottør.  
Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering bør det sikres at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og rørgjennomføringer dokumenteres.  
Manglende tilluftspalte og vindu i våtsonen kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og økt risiko for fuktskader.  
Sprekker i servant og forvitring av eldre gulvbelegg kan medføre lekkasjer og ytterligere skader på konstruksjonen.  
Rørgjennomføringer i gulvbelegget svekker gulvets tetthet og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.  
Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader, samt redusert levetid og funksjon på badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

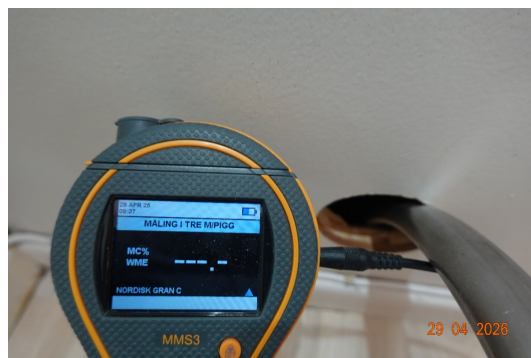


### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

HTH innredning fra 1990 tallet.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, vinylbelegg i benkerygg, skuffer, del med glassdører, to rustfrie kummer med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjølerom i kjeller.  
Gulvflater med tregulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker nederst i panel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene nederst i panelet.

Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.

### KJELLER > KJØLEROM

### ! TG 2 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Kjøleromsaggregat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler i kjellerrom.  
Vannledninger av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig trykk på vann.

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Montert solcellepanel på yttervegg. Vifte i vegg.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Eldre varmtvannsbereider plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Rust på varmtvannsbereider.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereideren, da rust kan føre til lekkasje og påfølgende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i kott i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent alder.**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

# Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av eldre el.anlegg og anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

### Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Opplyst av fullmektig:

Drenering og fuktsikring etablert på deler av kjelleryttervegg på 1980/1990 tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplist for å feste grunnmursplasten. Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegg med istøpt plater av porebetong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Riss og sprekker i murpuss bør utbedres.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold

Terrasse

Utvendig trapp

Innvendig trapp

Brannteknisk forhold

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

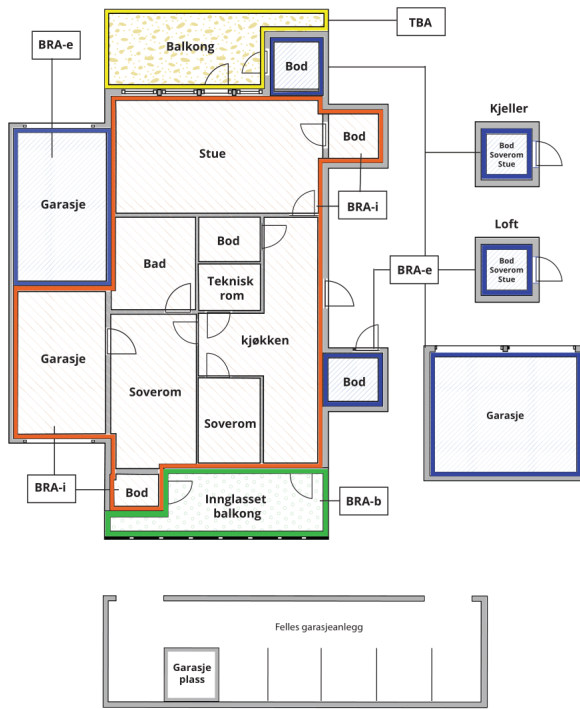
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| 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, skjeheter 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 branncelleindeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

## 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) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 74                            |                             |                            | 74  |                                 | 3                           | 77              |
| 1.etasje       | 85                            |                             |                            | 85  | 20                              |                             | 85              |
| <b>SUM</b>     | <b>159</b>                    |                             |                            |     | <b>20</b>                       | <b>3</b>                    | <b>162</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>159</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller  | Kjellerstue, kjellerrom, kjellerrom 2, kjølerom, lagerrom        |                             |                            |
| 1.etasje | Vindfang, kott, soverom, soverom 2, bad, stue/spisestue, kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Kjølerom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring til kjellerstue i kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

| 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       |                               | 39                          |                            | 39  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>39</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>39</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje, inntilbygget bod   |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasjeuthus

| 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       |                               | 54                          |                            | 54  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>54</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>54</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje, vedskjul, lagerrom |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede  | Rolle         |
|-----------|------------|---------------|
| 29.4.2026 | Erik Sørli | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3403 HAMAR | 140  | 4    |      | 0    | 1495.1 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Øståsvegen 485

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Helge Lidahl (død)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.  
Hamar sentrum ca. 15,5 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.  
Det bør jevnlig tas vannprøver av private vannkilder.  
Det er mulighet for å tilkoble kommunalt vann i kjeller.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot sør.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde.

### Tinglyste/andre forhold

Garasjeuthus er plassert over tomtegrensen.

## Forsikring

| Selskap                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind                         |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                 |          |      |                |              |
| Forsikringspolise ikke fremlagt. |          |      |                |              |

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

1987

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt gulv i garasjerom. Del med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.  
Overflater med panel og malte plater.  
Himling med panel.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Varevindu, 1+1 glass.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Lys og strøm.  
Montert vippeport.  
Terrassedør med ettlags glass.

#### Inntilbygget bod:

Gulvflater med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon.

#### Utvendig:

Støpte ringmurer.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Avvik:

Ikke etablert undertak.  
Mangler takrenner og nedløp.  
Flassing på takplatene.  
Det er påvist råteskadet undertak.  
Solslitt panel, behov for vedlikehold.  
Dårlig festet panelbord.  
Skjevheter i takkonstruksjon.  
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

## Garasjeuthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

1968

### Kommentar

Opplyst av fullmektig.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gruset gulv. Del med jordgulv og støpt gulv.  
Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.  
Tretakkonstruksjoner.

#### Utvendig:

Støpt ringmur.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Del med malte takrenner og nedløp.  
To stk leddporter.  
Vindu med ettlags glass.  
Plassbygget ytterdør.

#### Avvik:

Mangler del med takrenner og nedløp.  
Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger.  
Små hull i takplatene.  
Skjevheter i utvendig grunnmur.  
Det er påvist råteskader nederst i utvendig panelbord.  
Ikke etablert undertak.  
Rust på takplatene i undertak.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 03.05.2026 |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 03.05.2026 |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     |            | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger            |            |  | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.05.2026 |           |
| 2       | 05.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.