





Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig
 Vanglivegen 22 B, 2322 RIDABU
 HAMAR kommune
 # gnr. 67, bnr. 114, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 20009-1520

Referansenummer: NW2991

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med byggteknisk bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er del av en vertikaldelt tomannsbolig på to plan. Av tilleggsbygg medfølger garasje med integrert bod i felles rekke på eiendommen.

Boligen er oppført i 2007 og har en bygningsmessig utførelse typisk for byggeåret. Boligen fremstår i en tidsmessig grei stand og for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking av betongtakstein. Undertak av sutakplater. Tekking og undertak er fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigetrinn og snøfangere av metall. Vindskibord av treverk uten beslag. Bygningsdelene er i all hovedsak fra byggeåret.

Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning.

Pulttak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lufting av takkonstruksjonen via spalter på raft og møne.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag. Kompakt ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk kodelås. Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2007

Takterrasse over garasje med tilkomst fra stue og trapp på terreng, Areal målt til ca 45kvm. Deler av terrassen er takoverbygd med plassbygd sperretak. Konstruksjoner av betongdekke over garasje. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 92cm. Murt vegg/støttemur i bakkant. Utvendig trapp i plassbygde trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk langs trappeløp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater har for det meste en standard fra byggeåret. Noe lett oppussing/fornyning utført etter byggeåret / kjøpsåret. Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og fliser. Vegger har for det meste overflater av: smartpanel, spiler. Himlinger har overflater av: plater. Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv på grunn i 1 etg. Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

Boligen har pusset elementpipe. Sotluke lokalisert på soverom. Rentbrennende peisovn m/glass på stue. Ildsted plassert på ubrennbart underlag.

Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom. Kjellergulv av betonggulv. Innvendige vegger på soverom og bad utført betong/murvegg mot terreng. Hulltaking er foretatt i utført vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble målt under 12.9 vekt-%)

Boligen har trapper av trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk-/håndløper. Høyde på rekkverk/håndløper er noe varierende over trinnforkant, men stedvis målt til 94 cm. Høyde på returjelender er målt til 90cm. Innerdører med ramtre og fylling fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad med standard fra byggeåret. Dokumentasjon er ikke fremvist/ foreligger ikke.

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Baderomsinnredning med heldekkende servant.

Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med glassdører.

Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over/under dørblad.

Bod med opplegg/uttak for vaskemaskin.

Fliser på gulv med sluk. Smartpanel på vegger og plater i himling. Opplegg/uttak for vaskemaskin.

Øvrige installasjoner fremgår av egne avsnitt.

Rommet har naturlig ventilasjon (ikke tilkoblet avtrekksvifte).

Rommet er bygd/byggesøkt som bod og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med standard fra byggeåret. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og malte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur.

Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder: stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator over platetopp med utluft over tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør.

Fordelerskap i vegg på bod/vaskerom.

Stoppekran i fordelerskap.

Synlige avløpsrør av plast. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen.

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk på bad.

Vifte plassert på loft. Ingen påvist tiluft i boligen.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

230v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringsskap plassert i vegg på vaskerom. Innmat med 10 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater.

Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger. Samsvarserklæring foreligger.

Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere og brannslukningsapparat (produksjonsår: 2022).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av jord-/ morenemasser. Drenering er ukjent. Ingen synlig dreneringsplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur over terreng. Nedløp ledes til terreng.

Boligen er oppført med sokkel i betong/mur og ringmurssystem på støpte såler. Støpt gulv på grunn.

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL). Bygningsdelene er vurdert ut ifra alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

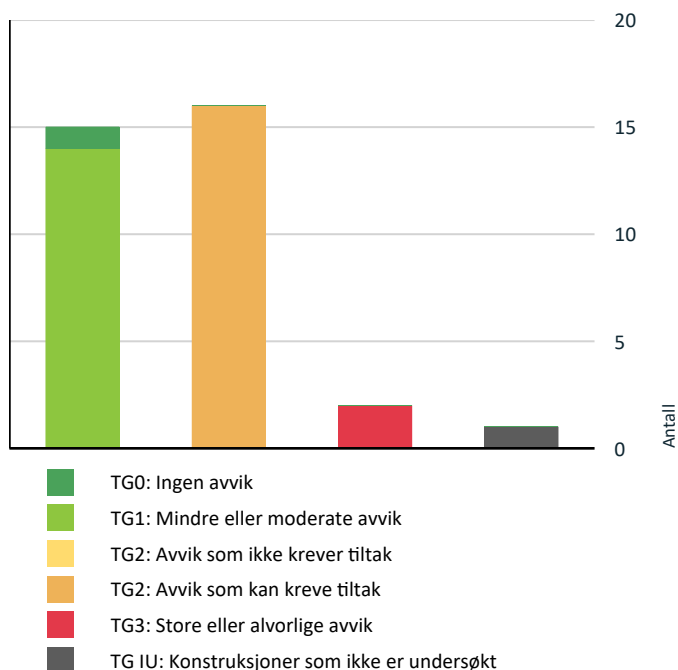
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

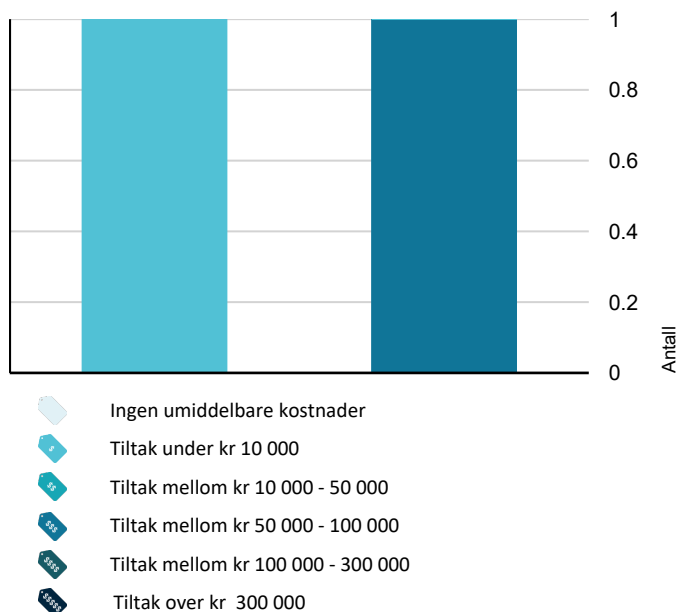
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår av rapporten. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TG IU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! [Spesialrom > 1. etg > Bod \(fuktutsatt rom\) > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! [Våtrom > 1. etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! [Innvendig > Innvendige trapper](#) [Gå til side](#)

! [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår fremgår av matrikkelen

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en bygningsmessig standard og utførelse typisk for byggeåret/tilbyggingsåret og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder.

Boligen har følgende energi- og oppvarmingskilder:

- Strøm (varmekabler og panelovner)
- Elektrisk gulvvarme: Bad og gang/entre
- Vedfyring (1 ildsted)

Vedlikehold
Boligen fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Boligen har taktekking av betongtakstein. Undertak av sutakplater. Tekking og undertak er fra byggeåret.

Yttertak/teking er besiktiget fra bakkenivå da besiktigelse fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringsdagen.



Yttertak/teking



Undertak

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigetrinn og snøfangere av metall. Vindskibord av treverk uten beslag. Bygningsdelene er i all hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist deformasjon/frostspreg i minst ett taknedløp. Vindskibordene fremstår med vedlikeholdsmangler.

Taknedløp med avvik må utbedres/skiftes for å hindre fuktpåkjenning og skader på bolig/ytterkledning.

Taknedløp bør ledes bort fra boligen i rør oppå terreng eller i frostfri dybde under terreng for å unngå isdannelse og påfølgende skader i taknedløpene.

Vedlikehold av vindskibord bør påregnes.

Tilstandsrapport



Renner, nedløp og vindskibord



Utvendig kledning



Taknedløp v/ ringmur



Lav klaring til terreng



Taknedløp med frostspreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har stedvis en lav klaring mot underlag/terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er min 15cm for å hindre fuktopptrekk. Forholdet anbefales utbedret, men må ses utifra dagens tilstand og behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Pulttak av trekonstruksjoner. Boligen har kaldloft med tilkomst fra innvendig luke. Kaldloft isolert med mineralull mot boligplan. Lufting av takkonstruksjonen via spalter på raft og møne.

Innvendige takkonstruksjoner er besiktiget fra kaldloft. Noe begrenset inspeksjon på deler av kaldloftet pga manglende gangbart areal.



Kaldloft

Tilstandsrapport



Lufting langs takfot

! TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag.



Vindu med energiglass



Utvendig vannbrett / vindusomramming

! TG 2 Dører

Kompakt ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk kodelås. Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

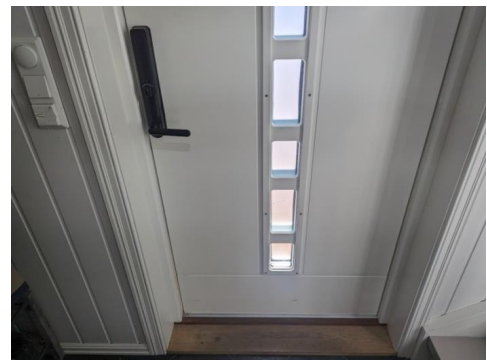
Ytterdør er utett mot karm pga skjevhet i dørblad og/eller avvik i tettelst.

Det er påvist treghet i låsemekanisme på terrassedør. Dørbrems på terrassedør er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i ytterdør medfører økt trekk og varmetap. Justeringer/utbedringer må påregnes. Det må påregnes utbedringer/tiltak på terrassedøren.



Ytterdør



Terrassedør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over garasje med tilkomst fra stue og trapp på terreng, Areal målt til ca 45kvm.

Deler av terrassen er takoverbygd med plassbygd sperretak. Konstruksjoner av betongdekke over garasje. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk målt til 92cm. Murt vegg/støttemur i bakkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i støttemur mot terreng som skyldes jordtrykk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedringer må påregnes.

Dagens krav tilsier en minimumshøyde på rekkverk på 1meter (gjelder for veranda/balkonger opptil 10meter over terreng). Tiltak må ses utifra behov.



Takterrasse



Vegg/støttemur

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i plassbygde trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk langs trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper/rekkverk langs en av sidene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens krav tilsier at kjellertrapp / utvendig trapp skal ha 2-sidig rekkverk/håndløper langs trappeløp.

Montering av håndløper/rekkverk anbefales utført for økt sikkerhet ved bruk.



Utvendig trapp

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater har for det meste en standard fra byggeåret. Noe lett oppussing/fornyning utført etter byggeåret / kjøpsåret.

Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og fliser
Vegger har for det meste overflater av: smartpanel, spiler
Himlinger har overflater av: plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe stedvis svank/knirk i gulf ved terrassedør som skyldes bevegelser/ujevnheter i undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

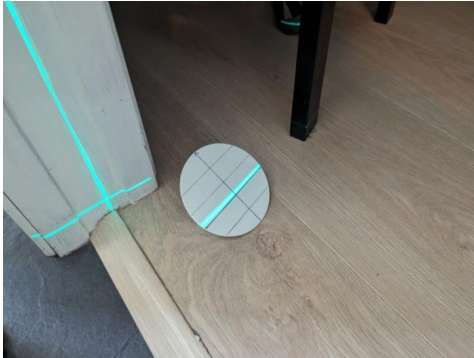
For å bedre eller forhindre svank og kuling i gulf/parkett må undergulv utbedres/avrettes. Tiltak må vurderes utifra omfang og behov.

! TG 1 Etasjeskille/gulf mot grunn

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulf på grunn i 1 etg.

Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i to rom i hver etasje. Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

Tilstandsrapport



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i soverom

TG 2 Radon

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pusset elementpipe. Sotluke lokalisert på soverom. Rentbrennende peisovn m/glass på stue. Ildsted plassert på ubrennbart underlag.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluken er delvis gjenbygd pga spilevegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må gjøres tiltak for å bedre tilkomst/funksjon til luke.



Ildsted i stue/kjøkken



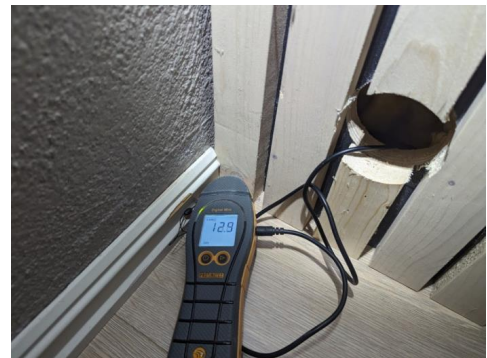
Sot-/feieluke

TG 1 Rom Under Terreng

Boligen har sokkel/underetasje. Etasjen inneholder innredede rom/oppholdsrom.

Kjellergulv av betonggulv. Innvendige vegger på soverom og bad utført med betong/murvegg mot terreng.

Hulltaking er foretatt i utført vegg uten å påvise unormale forhold (fuktprosent i bunnsvill ble målt under 12.9 vekt-%)



Fuktmåling i vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapper av trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk-/håndløper. Høyde på rekkverk/håndløper er noe varierende over trinnforkant, men stedvis målt til 94 cm. Høyde på returjelender er målt til 90cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom enkelte trinn er større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Øvrige tiltak må vurderes ut ifra behov.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp



Måling av avstand mellom trappetrinn

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med ramtre og fylling fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

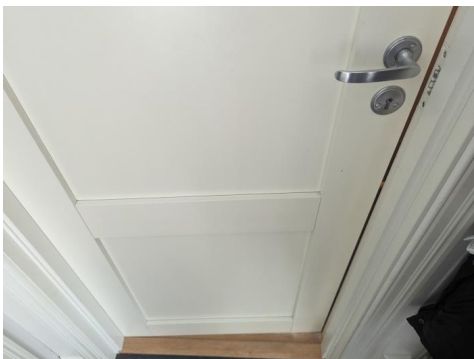
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører har treghet mot karm/terskel.
Dørblad til bad har noe lamineringsskade

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører trenger utbedring/justering



Innerdør

VÅTROM

1. ETG > BAD

Generell

Bad med standard fra byggeåret. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.



1. ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights.

1. ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er kontrollert fall mot sluk i dusjsonen og i øvrige deler av gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høyde på sokkel i dusjsonen er høyere enn høyde på membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tiltak knyttet til fallforhold er ikke kritisk i brukssituasjonen, men medfører økt risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon. Fallforholdene må utbedres ved rehabilitering av badet.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



Måling av fallforhold på gulv



Tett terskel langs dusj

1. ETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent/udokumentert utførelse. Sluket har en type klemring som vanskeliggjør kontroll av slukmansjett og tilslutning av denne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal levetid på membran er 15-20 år. Det er per nå ingen påviste symptomer på funksjonssvekkelse knyttet til alder på membran/tettesjikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og at risiko øker etterhvert som membranen eldes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes.

Bruk av dusjkabinett anbefales ved fortsatt bruk med dagens tilstand.

Sluk anbefales nærmere undersøkt og/eller dokumentert mtp utførelse og klemming av tettsjikt/mansjett.



Plastsluk med klemring

1. ETG > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med glassdører. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

1. ETG > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over/under dørbblad.



Avtrekkventil

1. ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (dusjsone langs grunnmur og leilighetsskille) Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

Tilstandsrapport



Fuktsøk uten unormale fuktutslag på gulv

KJØKKEN

2. ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med standard fra byggeåret. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og malte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum og ett-greps armatur.
Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder: stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys.



Kjøkkeninnredning

2. ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med utluft over tak.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

1. ETG > BOD (FUKTUTSATT ROM)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Bod med opplegg/uttak for vaskemaskin.

Fliser på gulv med sluk. Smartpanel på vegger og plater i himling.
Opplegg/uttak for vaskemaskin. Øvrige installasjoner fremgår av avsnitt.
Rommet har naturlig ventilasjon (ikke tilkoblet avtrekksvifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er bygd/byggesøkt som bod og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

- Det mangler membran/tettesjikt på vegger og overgang vegg/gulv.
- Ventilasjonen er ikke tilstrekkelig med dagens tilstand.
- Avvik i fallforhold i gulv mot sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer til dagens bruk med vaskemaskin, men det er risiko knyttet til varig bruk og lekkasjesituasjon.
Det bør gjøres tiltak for å oppgradere rommet til godkjent våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av fallforhold

Tilstandsrapport



Sluk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bod/vaskerom. Stoppekran i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

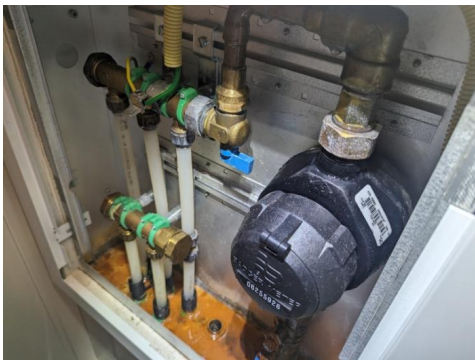
Det var drypp fra vannrør/kobling på befaringsdagen, men dette skulle utbedres.

Noe synlig irr/rustdannelse som følge av forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Irr/korrosjon bidrar til å forkorte rørdelenes levetid. Det anbefales en gjennomgang av fagpersonell.



Fordelerskap for rør-i-rør

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.



Avløpsrør i kjøkkenbenk

TG 3 Ventilasjon

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk på bad. Vifte plassert på loft. Ingen påvist tiluft i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tilrettelegges for tilluft i boligen via ventiler på yttervegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksvifte på loft

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på 198 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider

⚠ TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

230v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen.
Sikringsskap plassert i vegg på vaskerom.

Innmat med 10 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern.
Kurser med jordfeilautomater.
Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger. Samsvarserklæring foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Installasjonsår/nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja , innenfor nåværende eiers tid. Øvrig historikk er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Innmat i sikringsskap

⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere og brannslukningsapparat (produksjonsår: 2022).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen synlige skader. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at røykvarslere testes jevnlig og at man bytter til nye røykvarslere hvert 8–10 år.



Brannslukkerapparat



Røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/ morenemasser.
Byggegrunnen er ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Drenering er ukjent. Ingen synlig drensplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur over terreng.
Nedløp ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Grunnmur over terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med sokkel i betong/mur og ringmursystem på støpte såler. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet isolasjon må pusses.



Ringmur

TG 2 Terrengforhold

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforholdene langs boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av tak-/overvann langs boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdene bør utbedres. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.



Utvendig terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL). Bygningsdelene er vurdert ut ifra alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med takterrasse

Byggeår

2007

Kommentar

Antatt samtidig med boligen

Standard

Bygningen fremstår med en bygningsmessig enkel og forventet standard ut ifra byggeåret.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår for det meste som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med bod oppført på plate av betong. Garasje deles med nabo.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Utvendige fasader med puss. Flatt tak av betong.

Leddets garasjeport med automatisk portåner. Garasjen har belysning og kontaktpunkt for strøm. Separat bod med dør.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

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

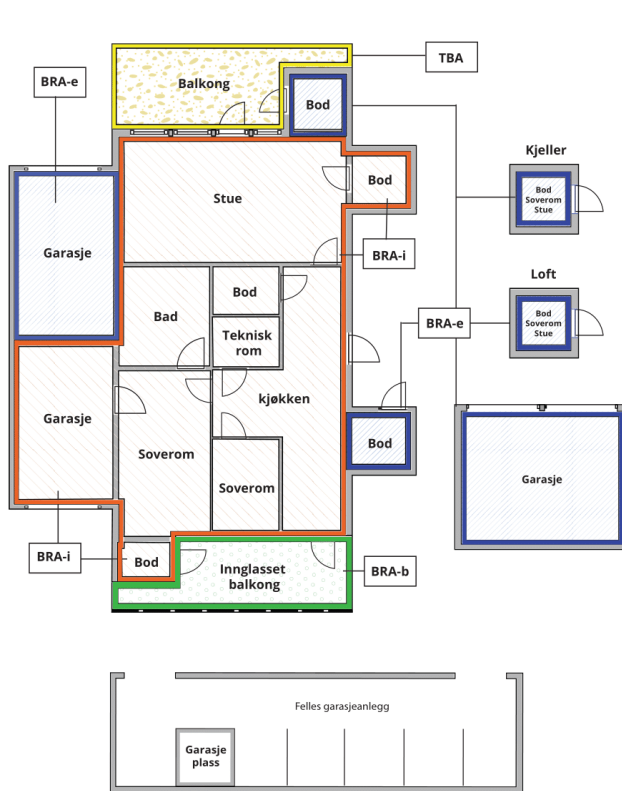
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etg	26			26	50		26
1. etg	25			25	3		25
SUM	51				53		51
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg	Stue/kjøkken		
1. etg	Hall m/trapp , Soverom , Bad , Bod (fuktutsatt rom)		

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024
Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje deles med nabo. Areal på hver av garasjeplassene er målt til ca 16kvm. Bod i garasje er målt til ca 5 kvm.

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevnelse er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	0	51
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Christian Ryberg	Takstingeniør
	Kine Senderud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	67	114		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vanglivegen 22 B

Hjemmelshaver

Senderud Kine

Kommentar

Seksjoneringsdato 07.06.2007

Boligselskap

Ingen formelt opprettet
sameie

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vangli, like i nærheten av Riksveg 25. Området består for meste av konsentrert boligbebyggelse med dyrket mark/åkerlandskap i tiliggende områder til boligfeltet.

Barnehage rett i nærheten. Ca 2,5km til Ridabu barneskole. Ca 2,5-3km til butikk. Avstand til Hamar sentrum er ca 6 km.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001. Eiendommen/området er i planen avsatt til boligbebyggelse, og dagens bruk er i henhold til planstatus.

Det fremgår ingen kjente opplysninger eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig med tilhørende garasjebygg.

Tomten er opparbeidet med plen og gruset dekke. Sameier disponerer del av tomt/hage som ligger i naturlig tilknytning til boligen.

Eiendommen har normale sol- og lysforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 300 000	2022	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Offentlige planer	23.05.2024	Gjeldende regulering/planstatus	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	23.05.2024	Kartopplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.08.2010	Samsvarserklæring i forbindelse med elektriske installasjoner	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	23.05.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	23.05.2024	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW2991>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon