

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ottestadgutua 43, 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 30, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1746

Referansenummer: GZ9169

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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.

## 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  
97 12 29 16



# 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

## Enebolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking ble lagt i ca.1988 på eldste del.  
Takteking ifra tilbyggingsåret på tilbygget del.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.  
Takstige.  
Del med snøfangere.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

### Eldre del:

Boligyttvervger i bindingsverk, isolert med flis.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.  
Ved kledningsskifte ble det montert nye asfaltplater (vindsperre).  
Tilbygget del:  
Boligyttvervger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2014/2015.

### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
Lufting igjennom ventiler i gavlveggene.  
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.

### Påbygget del:

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med sydde isolasjonsmatter.  
Lufting igjennom ventil i gavlvegg.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med trestolper.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med trestolper.

Takkonstruksjon over stue.  
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner.  
Lukket konstruksjon.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1984.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2010.  
Vindu av glassbyggerstein i kjeller.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.  
Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 1985.

### Veranda ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker, impregnert treverk og støpte fundamenter direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Montert nye bjelker og terrassebord. Utført i 2023.  
Areal på ca. 11 m<sup>2</sup>

### Terrasseplattning mellom verandaer.

Ukjent fundamentering.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>

### Veranda ved stue.

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup> ved stue.

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda ved inngang.  
Utvendig tretrapp med adkomst til veranda ved stue.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og lakkert tregulv.  
Lagt laminatgulv i gang. Utført i ca.2020. Utført av: egeninnsats.  
Støpt gulv i kjeller.  
Overflater med malt panel, panel, malte plater og tapet.  
Innvendig standard ifra 1986.  
Himlinger med folierte takessplater, panel, malt panel og malte plater.  
Stubblofthimling i kjeller.

Støpt gulv i kjeller.  
Eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.  
Påbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.  
Tilstanden på gulv over kjellerrom/blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse.  
Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.  
Luke til blindkjeller/kjellerrom er forblendet med laminatgulv i gang. Ingen adkomst.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.  
Eier opplyser: Pipe er forblendet med plate på pipetopp. Pipe er ikke i bruk.  
Vedovn i kjeller.  
Eldre parafinkamin i stue/spisestue i 1.etasje.  
Eldre vedovn på soverom i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.  
Montert dagtank i skap.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Blindkjeller/kjellerrom under del i gang, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Lakkert tretrapp til kjeller.  
Adkomst via tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på en side.

Heltre innerdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med panel.  
Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og sluk.  
Ventilasjon igjennom vindusventil og veggventil.  
Hulltaking er foretatt. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad med toalett, baderomsinnredning, nedfelt servant, ettgrep blandebatteri, forheng, badekar og vegghengt dusj.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Montert stråleovn.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer, ettgrep blandebatteri, del med blyglassdører, speil fronter, fliser i benkerygg og skuffer.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med plater.  
Himling med panel.  
Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber.  
Skiftet del med kobberrør ved varmtvannsbereder i kjeller. Utført i ca.2020.  
Avløpsrør av støpejern. Del med PVC (plastrør).  
Montert nye avløpsrør under kjøkkenbenk. Utført i ca.2011 av firma.  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2005.  
ESWA varmemefolie i gang, vaskerom og toalett.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer).  
Montert på vegg i gang i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Eldre brannslukningsapparat.  
Seriekoblet røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Eldre del:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Tilbygget del:  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Takrennevann føres ut på terreng.  
Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Tilbygget del:  
Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

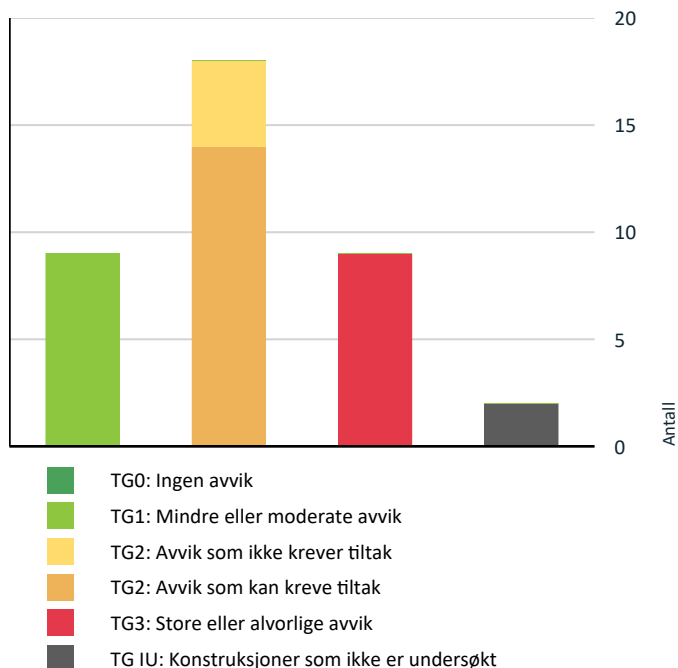
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

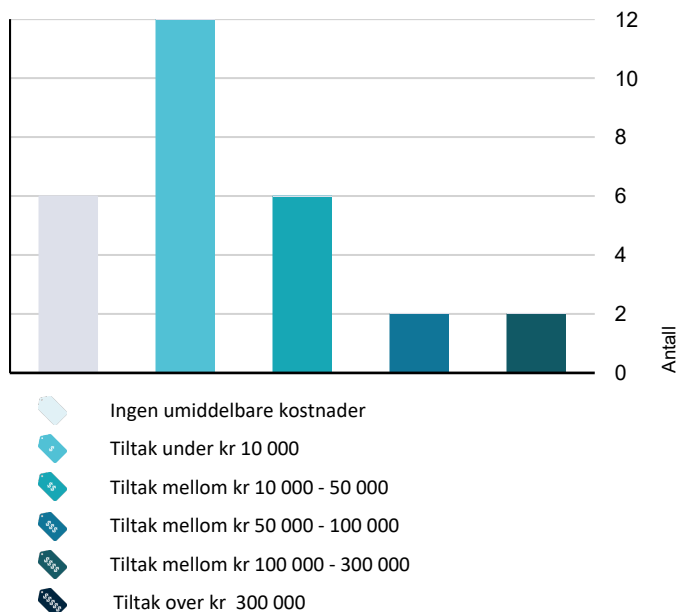
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Lekestue 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 > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering - 2 [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](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Hjemmelshaver bor i boligen.

**Standard**  
Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Del mot vest og sør. Kilde: eiers opplysning.
1978	Påbygg	Del med 2.etasje. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny taktekking ble lagt i ca.1988 på eldste del.  
Taktekking ifra tilbyggingsåret på tilbygget del.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte bulker i takplatene.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.  
Takstige.  
Del med snøfangere.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

**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.  
Frostspreng i taknedløp.

**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: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.  
Ved kledningsskifte ble det montert nye asfaltplater (vindspærre).  
Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2014/2015.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Svertesopp på panel. Behov for vedlikehold.  
Noe manglende malingsbehandling.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

**Konsekvens/tiltak**  
• Musesperre må etableres.  
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Eldre del:

- Saltakkonstruksjon.
- Tretakkonstruksjoner.
- Bordet undertak.
- Himling isolert med flis.
- Lufting igjennom ventiler i gavlveggene.
- 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.

Påbygget del:

- Saltakkonstruksjon.
- Sperretakkonstruksjon.
- Bordet undertak.
- Himling isolert med sydde isolasjonsmatter.
- Lufting igjennom ventil i gavlvegg.
- Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

- Lukket og kledd takkonstruksjon.
- Understøttet med trestolper.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

- Lukket og kledd takkonstruksjon.
- Understøttet med trestolper.

**Vurdering av avvik:**

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

Stedvis synlige fuktmerker og svartesopp i undertak.

Ved bruk av fuktmåler i fuktmerker ved luke ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Muselort og vepsebol på loft.

Synlige spiker igjennom undertak.

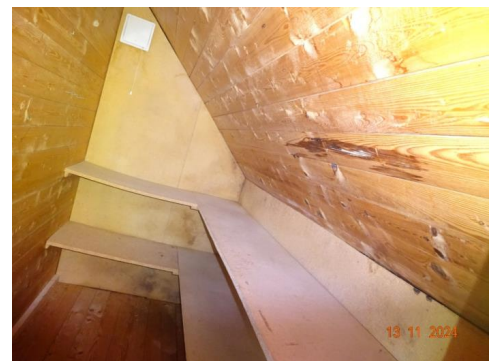
Noe støv ol. antatt etter stripet borebille, det er oftest ufarlig da den lever mellom barken og veden. Den spiser opp barken på treverket og forsvinner når det ikke er mer bark igjen.

Fuktmerker i himling over raftekott. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Råteskadet vindskier.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon over stue.

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

## ! TG 3 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1984.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2010.

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.

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 trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

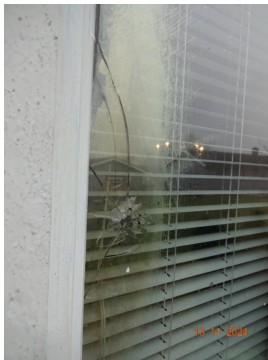
Sprukket glassrute i stue.

Punkttert isolerglass i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.

Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 1985.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker, impregnert treverk og støpte fundamenter direkte på terreng.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Montert nye bjelker og terrassebord. Utført i 2023.

Areal på ca. 11 m<sup>2</sup>

Terrasseplattning mellom verandaer.

Ukjent fundamentering.

Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>

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

Veranda ved stue.

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 27 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

§ 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 86 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda ved inngang.

Utvendig tretrapp med adkomst til veranda ved stue.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og lakkert tregulv.  
Lagt laminatgulv i gang. Utført i ca.2020. Utført av: egeninnsats.  
Støpt gulv i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på kjøkken.

Slitt gulv i stue.

Knirk i gulv i gang (2.etasje).

Noe gjenstående arbeider i 2.etasje. Mangler del med gulvlist.

Mangler gerikter rundt ett vindu i 2.etasje. Fuktskjolder i utforing.

Noe ufagmessig påsatt listverk.

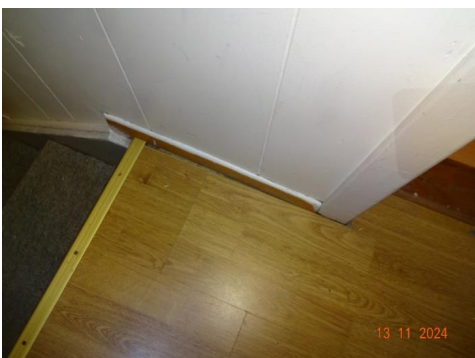
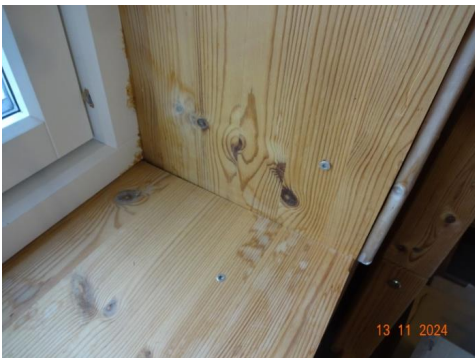
Laminatgulv er ikke ført under gulvlist i 2.etasje.

Mangler enkelte overgangslister.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, panel, malte plater og tapet.

Innvendig standard ifra 1986.

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

Stubblofthimling i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Himlingsplater på ett soverom i 2.etasje er dårlig festet. Skjevheter i himling.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Påbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over kjellerrom/blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse.

Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Luke til blindkjeller/kjellerrom er forblendet med laminatgulv i gang.

Ingen adkomst.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm på kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 4,5 cm på to soverom i 2.etasje.

Det er påvist råteskadet treverk i himling over kjeller. anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelkelag/sviller.

Fuktopptrekk i tresøyle for understøttelse av bjelkelag.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Må påregne utskiftning av råteskadet treverk i kombinasjon med ny drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av råteskadet treverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.  
Eier opplyser: Pipe er forblendet med plate på pipetopp. Pipe er ikke i bruk.  
Vedovn i kjeller.  
Eldre parafinkamin i stue/spisestue i 1.etasje.  
Eldre vedovn på soverom i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.  
Montert dagtank i skap.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluke i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Fuktmerker i gulv.

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.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat er satt under fuktsikring/drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1U Kryp kjeller

Blindkjeller/kjellerrom under del i gang, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blind- kryptjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller.  
Adkomst via tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på en side.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Eldre vaskerom i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med panel.  
Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og sluk.  
Ventilasjon igjennom vindusventil og veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Motfall på våtromsgulvet. Ikke etablert fall til sluk.  
Enkelte montasjemerker i eldre våtromsplater.  
Ikke etablert tilluft under innerdør.  
Provisorisk tettet med silikon i overgang sluk/våtromsbelegg.  
Rust på skruer i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales att vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Eldre bad i 1. etasje. Ukjent alder.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad med toalett, baderomsinnredning, nedfelt servant, ettgreps blandebeholder, forheng, badekar og veggheengt dusj.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Montert stråleovn.

#### Vurdering av avvik:

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

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.  
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.  
Våtromsbelegget er dårlig festet.  
Fuktskadet våtromsplater og baderomsinnredning.  
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer, ettgreps blandebeholder, del med blyglassdører, speil fronter, fliser i benkerygg og skuffer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende fugemasse i flisfuger over kjøkkenbenk.

Slitasjemerker på innredning.

Eldre innredning.

Fuktsvelling i laminatgulv ved oppvaskmaskin. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.

Fuktsvelling nederst i sideplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med plater.  
Himling med panel.  
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og toalett.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber.  
Skiftet del med kobberrør ved varmtvannsbereder i kjeller. Utført i ca.2020.

#### Vurdering av avvik:

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

Kondens på vannrør.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Del med PVC (plastrør).  
Montert nye avløpsrør under kjøkkenbenk. Utført i ca.2011 av firma.  
Kloakk antatt luftet over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Skjøt på avløpsrør er provisorisk teipet.

#### Konsekvens/tiltak

- 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 avløpsrør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2005.  
ESWA varmemefolie i gang, vaskerom og toalett.

# Tilstandsrapport



13.11.2024

## ! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



13.11.2024

## ! TG 2 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.*

El-skap med skrusikringer (porselensikringer). Montert på vegg i gang i 2.etasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

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 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.  
**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?  
**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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
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 Anbefaler el.kontroll på grunn av eldre el.anlegg.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.*

Eldre brannslukningsapparat.  
Seriekoblet røykvarslere.

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvik/svært begrenset effekt.

Fuktinnsig i kjeller gjennom kjelleryttervegger.

Drenering og fuktsikring av kjellervegger er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG IU Fuktsikring og drenering - 2

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

Tilbygget del:

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Takrennevann føres ut på terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Synlig armering i overdekning til vindu av glassbyggerstein i kjeller.

Avskalinger i murpuss i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger/sprekker i utvendig grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Terrengforhold

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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Lekestue



### Anvendelse

Lekestue.

### Byggeår

1978

### Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med teppe.

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malt panel.

#### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Panelt ytterdør.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Mosegroing på takteking.

Skjevheter i bjelkelag, yttervegg og tak.

Eldre lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 branncelleinndeling

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

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						29	29
1.etasje	111			111	44		111
2.etasje	49			49		9	58
<b>SUM</b>	<b>160</b>				<b>44</b>	<b>38</b>	<b>198</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1.etasje	Vindfang , Gang , Vaskerom , Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue/spisestue , Stue		
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

To raftekott uten målverdig areal. Ca. areal: 9m<sup>2</sup>

3 kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 29m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

## Lekestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje						3	3
<b>SUM</b>						<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

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

### Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal.  
Ca. areal: 3m<sup>2</sup>  
Takhøyde: Ca. 1,82 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar:

#### 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)
Enebolig	160	0
Lekestue	0	0



---

## Kommentar

### Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
To raftekott uten målverdig areal. Ca. areal: 9m<sup>2</sup>  
3 kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 29m<sup>2</sup>

### Lekestue

Lekestue har ikke målverdig areal.  
Ca. areal: 3m<sup>2</sup>  
Takhøyde: Ca. 1,82 meter.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2024	Erik Sørli Aud Torill Nygårdsmoen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	30	14		0	1860.9 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Ottestadgutua 43

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Aud Torill Nygårdsmoen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ottestad i Stange kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og verandaer orientert mot sør og vest.  
Hamar sentrum ca. 6 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Hellende tomt mot sør.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Eier opplyser: Støpt grunnmur på tomten for mulighet til garasje.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		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 elektrofaglig 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

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

## 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/GZ9169>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon