

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Magnussenløkka 5D, 2318 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 2591

 Andelsnummer 3607

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 20273-1782

Referansenummer: RA4610

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



 Morten
Silkebækken AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

DIN LOKALE TAKSTMANN

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier. La oss hjelpe deg med å ta trygge valg for din eiendom.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 13.000 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verddivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar. Morten Silkebækken AS er medlem av NITO - som er Norges største profesjonsorganisasjon for ingeniører og teknologer, med over 112 000 medlemmer. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og Norges Eiendomsakademi. NITO har etterutdanningprogrammer for å holde medlemmene sine godt faglig oppdatert. Morten Silkebækken AS er også en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Morten Silkebækken AS benytter takstsystemet IVI som er et godt gjennomarbeidet system. Dette medfører at arbeidet blir godt kvalitetssikret ved utøvelse av yrket som takstmann.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435



 Morten
Silkebækken AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av metallplater (fra 1990) og shingel (fra 2020). Undertak av trepanel fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass med vareirende alder.

Varevinduer fra byggeåret i kjelleren.

Malt ytterdør med ukjent alder med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malte balkongdører med 2-lags isolerglass.

Inngangsparti/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Takterrasse med konstruksjoner av treverk, gulvoverflater av papp, samt rekkverk og håndlist av treverk.

Utvendige trapper med konstruksjoner og trinn av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, malt heltre, laminat, belegg, og malt parkett. Innvendige vegger med malte panelplater, malt panel, malt strie, malt tapet og malt murpuss/betong. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater og malt maskinpapp. De fleste overflatene er pusset opp i 2018, 2020, 2021 og 2022.

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasje. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 19 mm innenfor 2 meter. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av type Dovre med gnistsikring foran ildstedet av fliser. Åpen peis med omramming av murte teglsteiner, samt gnistsikring foran ildstedet av skifer.

Rom under terreng har gulv med laminat og betong, samt vegger med malte paneplater, malt panel og malt murpuss/betong.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påførede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser.

Kryprom under deler av 1. etasje med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører i utførelse malt heltre, ubehandlet heltre og plassbygget. Dørene har en varierende alder.

Oppvarming med elektrisitet og ved.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom

Tekniske forskrifter trolig fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eksakt alder på badet er ukjent.

Vegger med fliser og himling med folierte plater.

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 14 mm mellom toppen av flisgulv ved terskel og toppen av sluket.

Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og soverommet.

Vaskerom

Byggeforskriften fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

Vegger med malt betong/murpuss og himling med malt panel.

Gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell på 5 mm mellom toppen av gulvet ved terskel og toppen av sluket.

Plastsluk. Rommet har ikke noen form for membran/tettesjikt.

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Vegghengt utslagskum og ett-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin.

Rommet har ingen ventilering uten om åpning av vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik. Hulltaking er heller ikke fysisk mulig da omkring liggende vegger er murte og/eller støpte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type Ikea med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over- og underskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vegger og himling med malt panel, samt gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk panelovn. Vegghengt servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

Rommet ble pusset opp i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber og jern, samt noe rør-i-rør.

Rørskap ner ikke påvist. Stoppekranen er plassert i kjelleren.

Installasjonen har en varierende alder.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via sluk. Installasjonen har en varierende alder.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Varmtvannstank på 194 liter fra 2019.

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x32A, overspenningsvern, 2 jordfeilbrytere, samt jordfeilautomater, automatsikringer og porselenssikringer for 11 kurser.

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget. Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur. Kjellergulv av støpt betong. Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør trolig av plast/pvc. Utvendige vannledninger trolig av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Kjelleren er innredet med oppholdsrom/P-ROM. Ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende bruksendring av kjellerarealene. Bruksendringen av kjellerarealene er trolig ikke omsøkt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

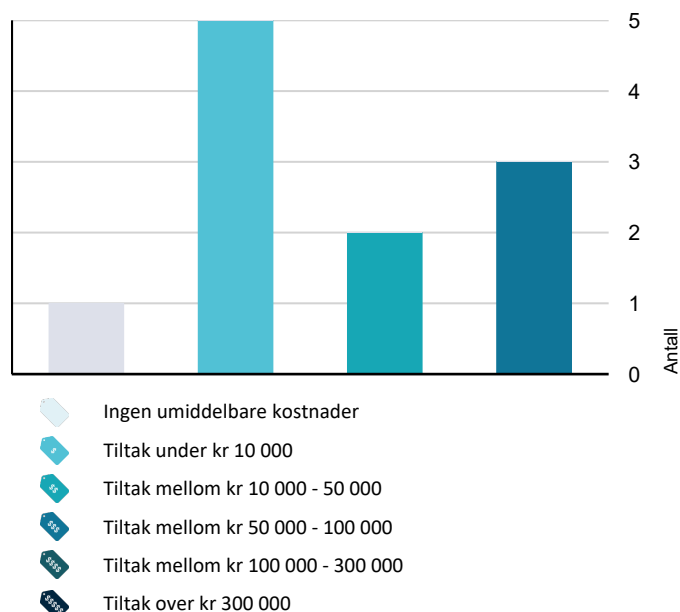
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen er en utleiebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Stuen og takterrassen ble tilbygget.
1983	Tilbygg	Vindfang/gang og toalettrom ble tilbygget.
1990	Modernisering	Ny takteking, samt nye takrenner, nedløp og beslag.
2020	Modernisering	Nytt tak over vindfanget.
2020	Modernisering	Nytt ildsted i 2020.
2008	Modernisering	Badet ble opplyst utbedret. Alder på badet er ukjent.
2020	Modernisering	Toalettrommet ble pusset opp.
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av metallplater (fra 1990) og shingel (fra 2020). Undertak av trepanel fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Lokal utbedring må utføres.
- Plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

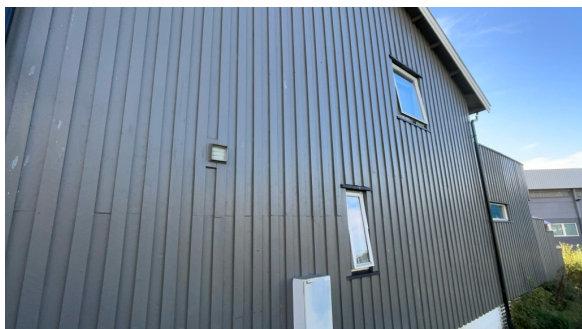
Tilstandsrapport

Musebåndene har løsnet/falt av for deler av veggene.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musebånd for har falt av/løsnet må festes igjen eller byttes ut.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Undertaket er misfarget.

Symptomer på aktivitet av skadedyr er observasjoner av muselort.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass med vareirende alder. Varevinduer fra byggeåret i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Malt ytterdør med ukjent alder med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malte balkongdører med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Takterrasse med konstruksjoner av treverk, gulvoverflater av papp, samt rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

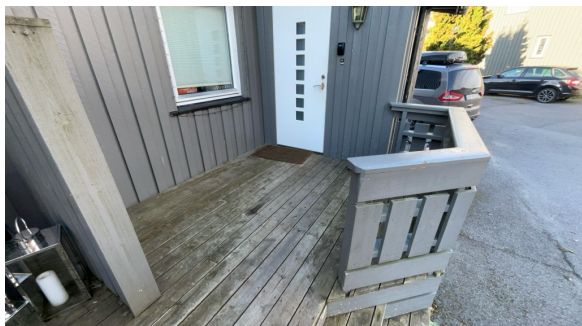
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Opplyst utbedringskostnad gjelder for utskifting av råteskadet trekledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper med konstruksjoner og trinn av treverk.

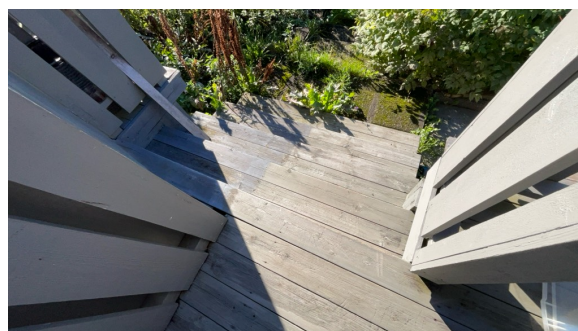
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett, malt heltre, laminat, belegg, og malt parkett. Innvendige vegger med malte panelplater, malt panel, malt strie, malt tapet og malt murpuss/betong. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater og malt maskinpapp. De fleste overflatene er pusset opp i 2018, 2020, 2021 og 2022.

Vurdering av avvik:

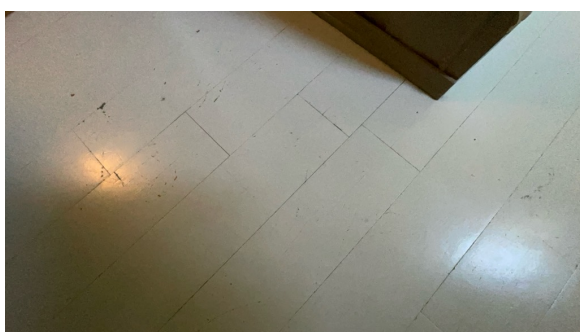
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Heltre- og laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene er avvik fra leggeanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasje. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 19 mm innenfor 2 meter. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

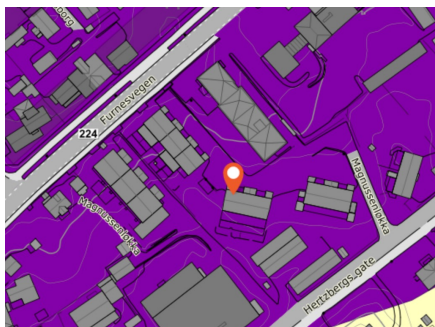
Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av type Dovre med gnistsikring foran ildstedet av fliser. Åpen peis med omramming av murte teglsteiner, samt gnistsikring foran ildstedet av skifer.

Vurdering av avvik:

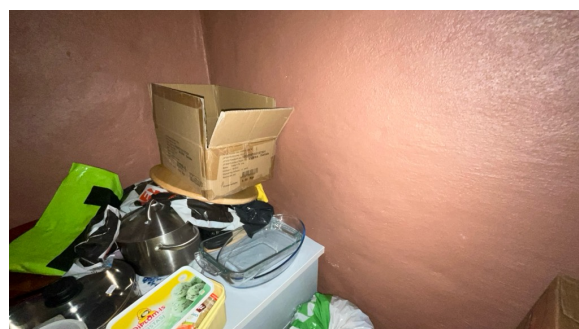
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Opplyst utbedringskostnad gjelder montering av plate under feieluken på loftet, samt flytting/fjerning av innredningen på vaskerommet som er plassert foran sotluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv med laminat og betong, samt vegger med malte paneplater, malt panel og malt murpuss/betong. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

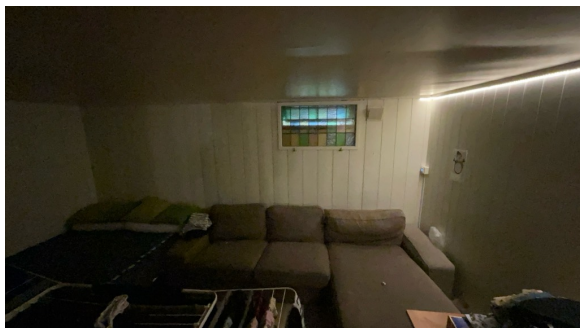
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist noe forhøyede fuktverdier i påforede kjelleryttervegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist råteskadet treverk. Noe høye fuktverdier i treverk bør observeres på sikt, samt utføre eventuelle nødvendige tiltak.



TG 2 Krypkjeller

Kryprom under deler av 1. etasjen med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

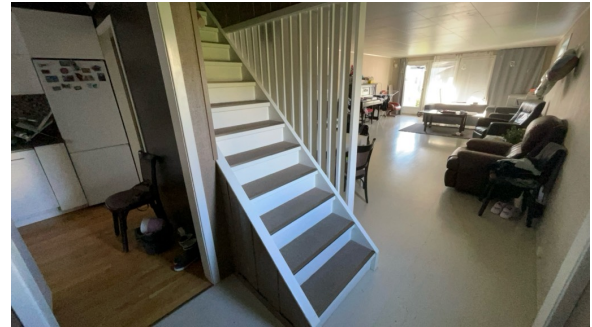
Det er påvist noen skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører i utførelse malt heltre, ubehandlet heltre og plassbygget. Dørene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Tekniske forskrifter trolig fra perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eksakt alder på badet er ukjent.

2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger og himling

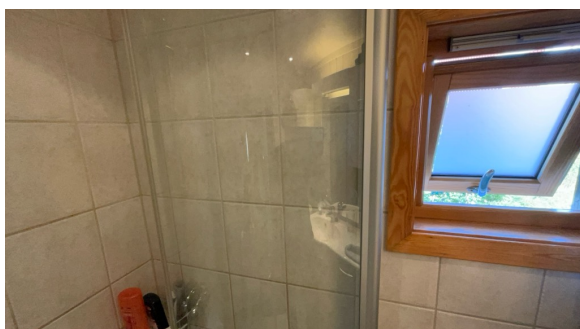
Vegger med fliser og himling med folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 14 mm mellom toppen av flisgulv ved terskel og toppen av sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist motfall for deler av gulvet. Dette gjelder også ved deler av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



2. ETASJE > BAD/TOALETROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran uten dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ingen synlig slukmansjett eller membran i sluket. Ingen synlige mansjett for visuelt tilgjengelige rørføringer i våtsonene.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

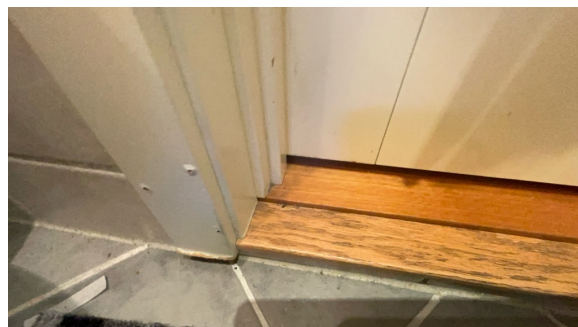
- Lokal utbedring må utføres.



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.



2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og soverommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Byggeforskriften fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt betong/murpuss og himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

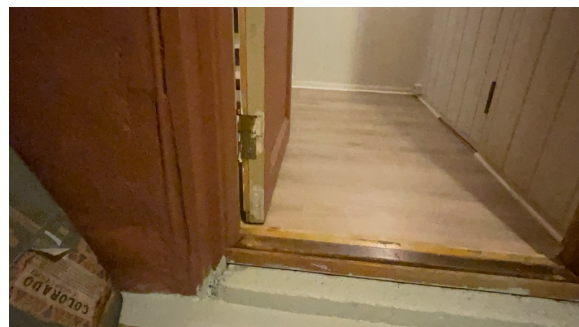
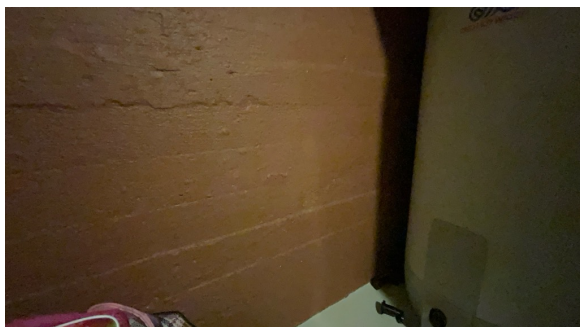
Det er malt murpuss på vegger og den delen av veggene som er å betrakte som våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Påregnelig med full modernisering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell på 5 mm mellom toppen av gulvet ved terskel og toppen av sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist tegn til fuktskader i overflatene.

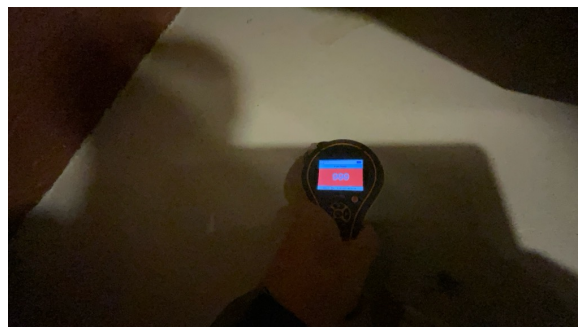
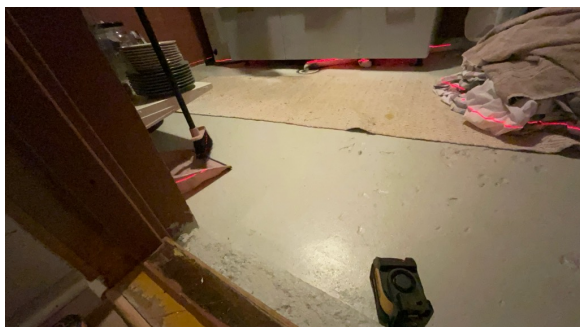
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ikke noen form for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Vegghengt utslagskum og ett-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

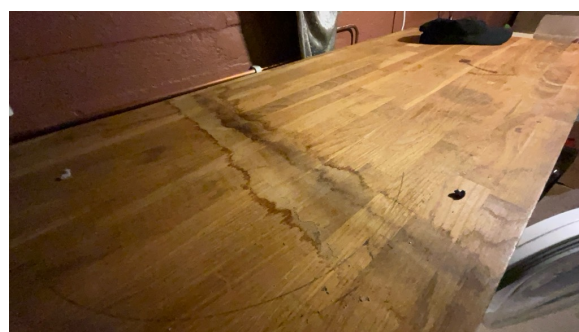
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering uten om åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik. Hulltaking er heller ikke fysisk mulig da omkring liggende vegger er murte og/eller støpte.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

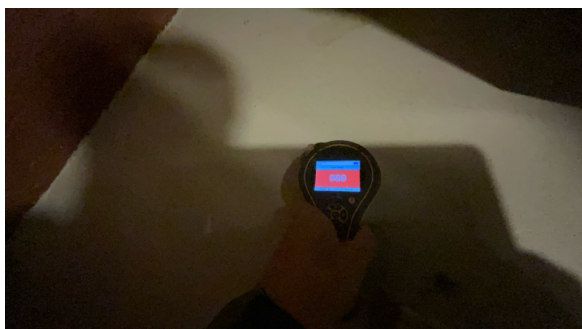
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er satt i de tidligere postene. Det settes derfor ikke noe kostnadsestimat for denne posten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type Ikea med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over- og underskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebeater. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



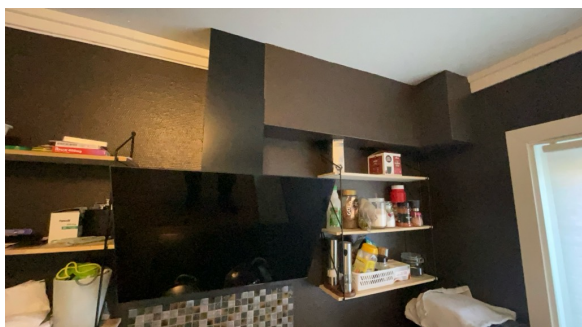
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegger og himling med malt panel, samt gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk panelovn. Vegghengt servant, ett-greps blandebeholder, speil og lyspunkt. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom. Rommet ble pusset opp i 2020.

Årstall: 2020

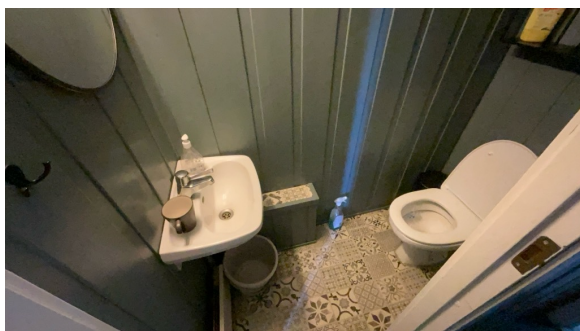
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber og jern, samt noe rør-i-rør. Rørskap er ikke påvist. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Installasjonen har en varierende alder.

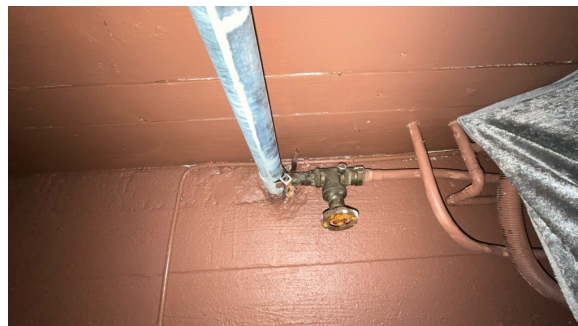
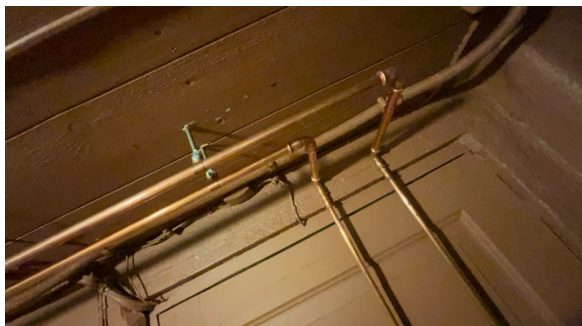
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

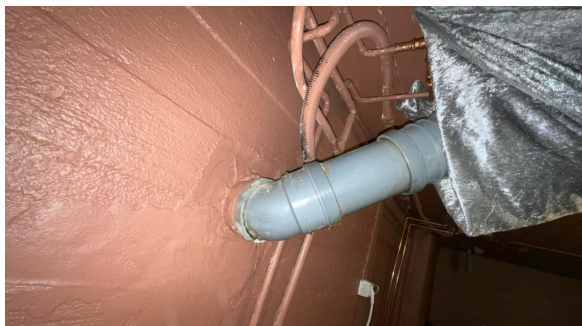
Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via sluk. Installasjonen har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er dugg på innsiden av enkelte glass, noe som indikerer mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

El-tilkoblingspunktet har løsnet fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El-tilkoblingen må festes forsvarlig/tilstrekkelig.



TG 3 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 forenklede 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.

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 3x32A, overspenningsvern, 2 jordfeilbrytere, samt jordfeilautomater, automatsikringer og porselenssikringer for 11 kurser.

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.

1955 Ny installasjon i boligen i 1953. Ukjente arbeider som er utført i 2019. Ny strømmåler i 2017. Øvrige arbeider med ukjent alder.

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

Ja El.montasje Hamar AS i 2019. Relacom AS i 2017. Øvrige arbeider med ukjent utførende.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Se over. Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av strømmåler. Ingen øvrig dokumentasjon er fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Løst el.punkt for varmtvannstanken. Berøringsfare ved kurs 11. Deler av anlegget uten dokumentasjon. Eldre installasjon. anbefaler teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Opplyste utbedringskostnad gjelder kun for teknisk gjennomgang. Utbedringer vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur. Kjellergulv av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Inn- og utsiden har noe overflateslitasje/noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun for deler av terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør trolig av plast/pvc. Utvendige vannledninger trolig av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

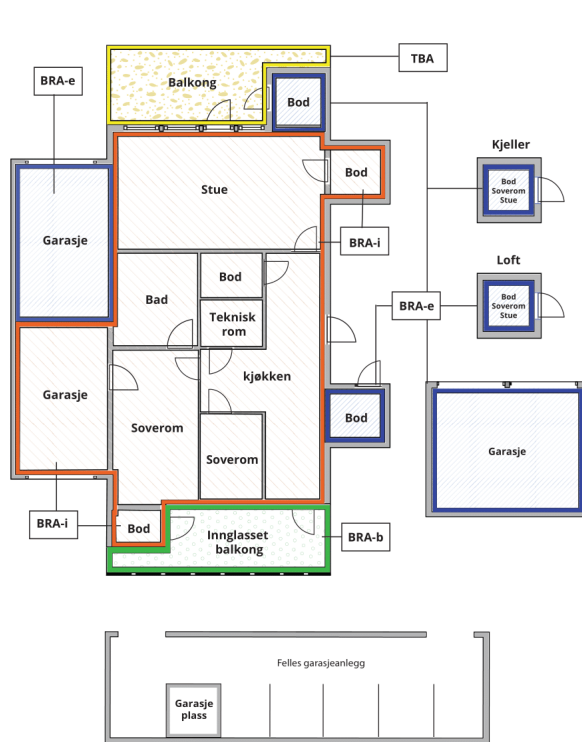
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	40			40	22
1. etasje	65			65	22
Kjeller	36			36	
SUM	141				44
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapperom, bad/toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod (inne)		
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Gang/trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod (inne)		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. og 2. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Inngangsparti/terrasse, terrasse og takterrasse er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kjelleren er innredet med oppholdsrom/P-ROM. Ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende bruksendring av kjellerarealene. Bruksendringen av kjellerarealene er trolig ikke omsøkt. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene iht. TEK17.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei og dagslysflate.

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)
Rekkehus	134	7

Kommentar

Rekkehus

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. og 2. etasjen. Målbare arealer i innebodene er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer i boligen er medtatt som P-ROM.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2023	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Eli Grøntoft Dybdahl	Kunde
22.9.2025	Morten Silkebækken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2591		0	3180.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Magnussenløkka 5 D

Hjemmelshaver

Eli Grøntoft Dybdahl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3607/FURNESVEIEN BORETTSLAG	948143453	3607	OBOS	Eli Grøntoft Dybdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3607	100 09.10.2023	6 200 09.10.2023	49 666 31.12.2022	162 335 01.10.2023

Kommentar

Iht. opplysninger fra forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har normale lys- og solforhold. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning av planter/bed og busker/trær. Innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Offentlig adkomstveg er også asfaltert. Biloppstillingsplasser i garasjen og på fellestomten. Opplyst at parkeringsplassen mot plen er utstyrt med uttak for motorvarmer. Tomten ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Over-/takvann til system og terreng. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 473 000	2021	Kjøpesum kr 3 300 000,- pluss andel av fellesgjeld kr 173 000,-.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Dette er et avvik fra instruksen. Oppfordrer oppdragsgiver til å fremlegge egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	09.10.2023		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2023	
2	22.09.2025	Utsendelse av rapport etter befaring/oppdatering.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RA4610>

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

Andre bilder



Ikke etabler brannskillet hit. gjeldende tekniske forskrift (TEK17). Det er åpent mellom boenhetene i kryploftet. Det er også en standard heltredør i kjelleren mellom boenhetene.