

Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig
 Enervegen 29 B, 2322 RIDABU
 HAMAR kommune
 gnr. 20, bnr. 182, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 20009-1169

Referansenummer: EW8822

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg

Vår ref: Ryberg

 **TakstPlan**

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.

Takstplan AS

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

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



Rapportansvarlig

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstobjektet er en vertikaldelt halvpart av tomannsbolig på 2 plan med utvendig bod.

Boligen har en bygningsmessig nyere standard/utførelse typisk for byggeåret (2022), og fremstår for meste en normal standard på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder. Nærmere beskrivelser fremgår av respektive avsnitt i rapporten. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke eventuelle tiltak som må påregnes.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel. Tekking og undertak er fra byggeåret. Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigesikring av metall. Bygningsdelene er fra byggeåret.

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning.

Saltak/skråtak av trekonstruksjoner. Blindloft uten adkomst. Lufting via spalter i takutstikk på gavlvegg.

Vinduer med 3-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2021.

Vinduer med underliggende vannbrett uten beslag. Omramming av trebord.

Massiv ytterdør med glassfelt. Terrassedør og balkongskyvedør med 3-lags glass.

Boligen har sørvendt terrasseplattning ca 12m² med tilkomst fra soverom i 1. etg.

Konstruksjoner med trebjelkelag på terreng. Gulv av terrassebord.

Levegg av trekonstruksjoner.

Sørvendt balkong på ca 12m² med tilkomst fra stue i 2 etg..

Konstruksjoner med bjelkelag på punktfundamenter på terreng.

Gulv av terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt.

Rekkverkhøyden er mål til 106cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er beskrevet foruten våtrom.

På gulv: Flis. Parkett.

På vegg: Plater.

I himling: Plater.

Boligen har støpt gulv på grunn med elektriske varmekabler i gang og bad på hovedplan 1 etg. Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene.

Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i to rom i hver etasje..

Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger.

Boligen har ventilert stålppe med tilluft til ildsted. Rentbrennende peisovn i 2 etg. Ildsted plassert på ubrennbart underlag. Avstand til brennbart iht krav foran illegg.

Boligen har trapper i malt / lakket treverk. 2-sidig rekkverk -/håndløper langs trappeløp (hovedtrapp). Høyde på rekkverk/returgelender/håndløper er stedvis målt til 91cm.

Malte speilfyllingsdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/ med standard fra byggeåret 2022.

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjonen og i øvrige deler av gulv.

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjsone med dusjvegg/dør.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.

Det er for øvrig ingen indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med standard fra byggeåret 2022.

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/downligts.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjonen og i øvrige deler av gulv.

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.

Det er for øvrig ingen indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning mot stuedel med standard fra byggeåret.

Parkett på gulv. Plater på vegger og i himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur.

Nedfelt koketopp (induksjon). Integrert: Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøøl/fryseskap.

Røros Hetta ventilator over platetopp med avkast på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bad 1 etg. Stoppkran og vannmåler på bad 1 etg. Lekkasjestopp under oppvaskkum på kjøkken.

Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen.

Boligen har balansert ventilasjonssystem med styrt avtrekk og tilluft.

Varmtvannsbereider med kapasitet på 194 liter fra byggeåret.

Produksjonsår på bereider er: 2022.

Bereideren er plassert i rom m/ sluk.

230v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen.

Sikringsskap plassert i vegg på soverom.

Innmatt med 12 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern.

Kurser med automatsikringer. Automatisk strømmåler.

Beskrivelse av eiendommen

Kursfortegnelse foreligger.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har røykvarsler(e) tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser.

Byggegrunnen er ikke vurdert.

Drenssystem med drenskum og lokal håndtering av overvann.

Nedløp ledes til rør under terreng.

Boligen er oppført på støpt plate på mark.

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe variasjon i fallforholdene langs grunnmur/ringmur.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

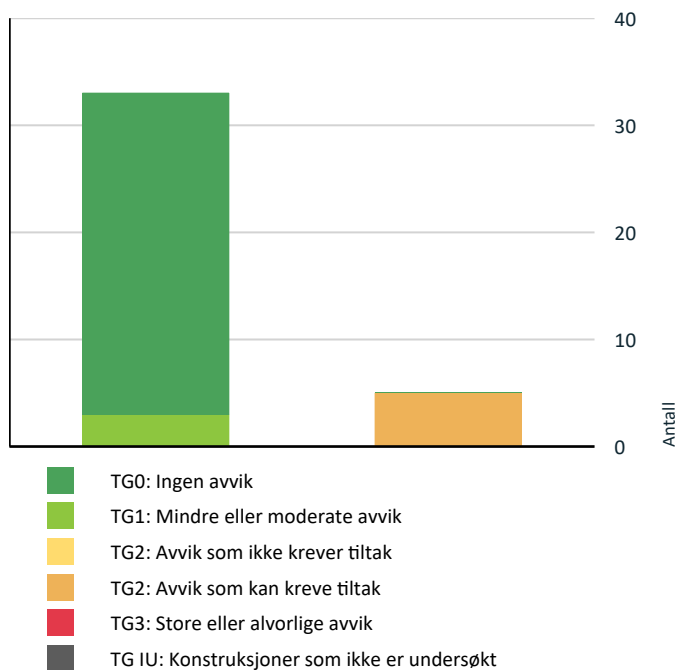
Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår av rapporten. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

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

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Ifølge matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard

Boligen har en bygningsmessig nyere standard/utførelse typisk for byggeåret, og fremstår for meste en normal standard på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder. Nærmere beskrivelser fremgår av respektive avsnitt i rapporten.

Boligen har følgende energi- og oppvarmingskilder:

- Strøm (varmekabler og panelovner)
- Elektrisk gulvvarme: begge bad og entré
- Vedfyring (1 ildsted)

Vedlikehold

Boligen fremstår som uten vesentlige vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av betongtakstein. Undertak av rupanel. Tekking og undertak er fra byggeåret.

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



Yttertak/teking

! TG 0 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Stigesikring av metall. Bygningsdelene er fra byggeåret.



Renner og taknedløp

! TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning.



Utvendig kledning

Tilstandsrapport



Underkant av kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har pulttak/skråtak av trekonstruksjoner. Blindloft uten adkomst. Lufting via spalter i takutstikk på gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har blindloft uten tilkomst/tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst til blindloft for inspeksjon og tilgjengelighet for slukking m.m.

Blindloft anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkt etter at det er tilrettelagt for tilkomst.

TG 0 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2021. Vinduer med underliggende vannbrett uten beslag. Omramming av trebord.



Vindu med energiglass

TG 2 Dører

Massiv ytterdør med glassfelt. Terrassedør og balkongkyvedør med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør og terrassedør mangler terskelbeslag.

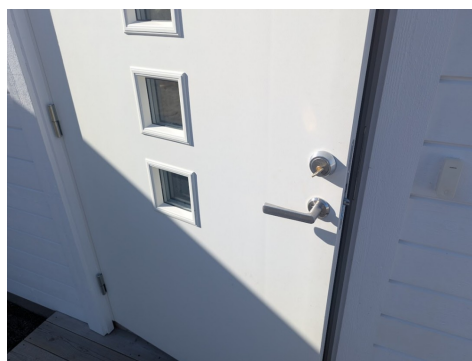
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

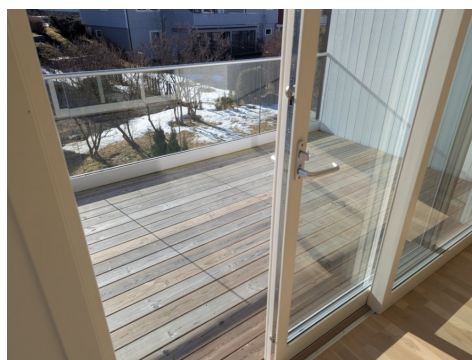
Utvendige terskelbeslag bør monteres.



Terrassedør



Ytterdør



Balkongkyvedør

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har sørvendt terrasseplattning ca 12m2 med tilkomst fra soverom i 1. etg.

Konstruksjoner med trebjelkelag på terreng. Gulv av terrassebord. Levegg av trekonstruksjoner.

Sørvendt balkong på ca 12m2 med tilkomst fra stue i 2 etg..

Konstruksjoner med bjelkelag på punktfundamenter på terreng. Gulv av terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt. Rekkverkhøyden er mål til 106cm.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendig bod

Tilligende bod til boligen.

Boden er oppført direkte på terreng. Tilfarergulv med terrassebord.
Vegger av uisolert bindingsverk.
Plassbygd sperretak av trekonstruksjoner. Undertak med uk/vindsperre.
Tekking med takpanner i metall. Boden har tredør med glassfelt.

Boden er untatt søknadsplikt og er vurdert som et forenklet byggverk tilpasset dagens bruk som utebod.



Utvendig bod

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater har en standard fra byggeåret.
Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: parkett og fliser
Vegger har for det meste overflater av: malte gipsplater
Himlinger har overflater av: malte gipsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe stedvis knirk i parkettgulv i 2. etg som skyldes ujevnheter i undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å bedre eller forhindre knirk må gulvet/undergulvet utbedres. Tiltak må vurderes utifra omfang og behov.



Innvendige overflater

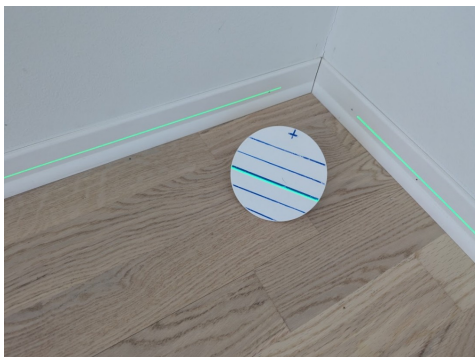
! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille(re) av trebjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv på grunn.
Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i gulv (2 rom per plan). Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv (stue)

Tilstandsrapport



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv (soverom)

! TG 0 Radon

Radonsikring forutsettes ivaretatt da det er gitt brukstillatelse / ferdigattest på bygget.

! TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har ventilert stålpipen med tilluft til ildsted.
Rentbrennende peisovn i 2 etg. Ildsted plassert på ubrennbar underlag.
Avstand til brennbar iht krav foran ilegg (ved bruk av medfølgende glassplate)



Ildsted i stue

! TG 0 Innvendige trapper

Boligen har trapper i malt / lakkert treverk. 2-sidig rekkverk-/håndløper langs trappeløp (hovedtrapp). Høyde på rekkverk/returgelender/håndløper er stedvis målt til 91cm.



! TG 0 Innvendige dører

Boligen har innvendige lettdører/formpressdører.



Innerdør



Skade i dørblad på baderomsdør

VÅTROM

1. ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med standard fra byggeåret 2022. Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling m/downligts.

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til 25mm. Det er kontrollert fall mot sluk i dusjsone og i øvrige deler av gulv.



Måling av lokalt fall mot sluk



Måling av fallforhold på gulv

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig mansjett og klemring

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne m/ lekkasjesikring. Dusjsone med dusjvegg/dør. Badet har opplegg/uttak for vaskemaskin.

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørrblad.

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.
Det er for øvrig ingen indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.



Fuktsøk uten unormale fuktslag på gulv

2 ETG. > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/ med standard fra byggeåret 2022. Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrommet.



2 ETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone (definert område 1 meter utenfor dusjdør/vegg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering av vindu innenfor våtsonen er en generelt frarådet løsning ettersom dette kan føre til fukt- og følgeskader i vindu- og veggfelt. Ved dusjing direkte på flis vil vann fra dusj kunne transporteres via fugene og limsjiktet bak fliskledningen, også bak dusjdører/dusjvegger.

Risikoen for fukt- og følgeskader anses som lav med dagens løsning uten fuktsymptomer. Ingen påkrevde tiltak utenom jevnlig tilsyn og vedlikehold.



Vindu i våtsone

2 ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til 20mm. Det er kontrollert fall mot sluk i dusjsone og i øvrige deler av gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Måling av lokalt fall mot sluk



Måling av fallforhold på gulv

2 ETG. > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig mansjett og klemring

2 ETG. > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd sisterner m/ lekkasjesikring. Dusjsone med dusjvegg/dør.

Tilstandsrapport

2 ETG. > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørrblad.

2 ETG. > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.
Det er for øvrig ingen indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.



Fuktsøk uten unormale fuktutslag på gulv

KJØKKEN

2 ETG. > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken med standard fra byggeåret.

Sigdal kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett -greps armatur.

Nedfelt koketopp (induksjon). Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjestoppersystem.



2 ETG. > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Røros Hetta ventilator over platetopp med avkast på yttervegg.



Kjøkkenventilator

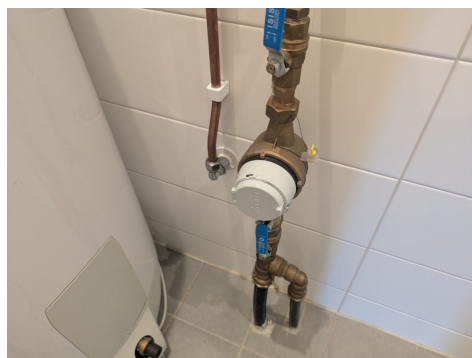
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bad 1 etg. Stoppkran og vannmåler på bad 1 etg.
Boligen er utstyrt med lekkasjestoppersystem.



Fordelerskap for rør-i-rør



Vanninntak med måler og stoppekran

! TG 0 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.



Avløpsrør i kjøkkenbenk

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonssystem med styrt avtrekk og tilluft via styringspanel.

Anlegget var ikke i bruk/igangsatt på befaringsdagens, men forutsettes feilfritt som nytt.



Ventilasjonsaggregat (takmontert)



Betjeningspanel for ventilasjon

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på 194 liter fra byggeåret.
Produksjonsår på bereder er: 2022.
Bereideren er plassert i rom m/ sluk.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringsskap plassert i entré.
Innmat med 12 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern.
Kurser med automatsikringer. Automatisk strømmåler. Kursfortegnelse foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Installasjonsår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

I forbindelse med nyanlegg / installasjonsår Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider.

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 Periodisk kontroll med eltilsyn gjøres hvert 20. år for boliger og er ikke utført på denne boligen.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Innmat i sikringsskap

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.

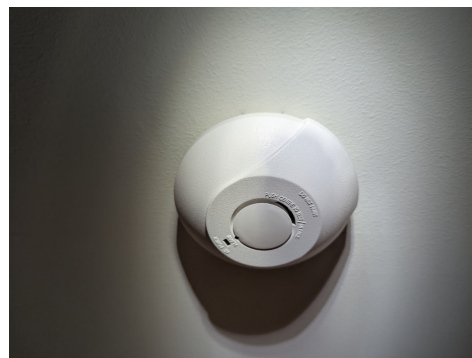
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har røykvarsler (e) tilkoblet strømmettet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 røykvarsler?
Nei



Brannslukkerapparat



Røykvarsler

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 0 Drenering

Drenssystem med drenskum og lokal håndtering av overvann. Nedløp ledes til rør under terreng.



Taknedløp til rør i/under terreng

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmurssystem på støpte såler. Støpt gulv på grunn.



Ringmurssystem

! TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe mindre variasjon i fallforholdene langs ringmur.



! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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 byggtetnisk 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

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg.	49			49	12
1. etg	49	5		54	16
SUM	98	5			28
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Stue, Bad, Kjøkken		
1. etg	Gang/entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024.

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevnning er basert på boligens/bygningens bruk på befaringsdagen.

Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I forbindelse med nybygg. Det skal følge dokumentasjon på boligen, blant annet FDV, samsvarserklæring/sluttkontroll på elektro, rapport fra uavhengig kontroll m.m.

Det må påses at dokumentasjonen foreligger/fremskaffes.

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)
Halvpart av tomannsbolig	98	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2022	Christian Ryberg	Takstmann
	Glenn Øyhovden	Kunde/rekvirent
19.3.2025	Christian Ryberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	20	182		2	709 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Enervegen 29 B							
Hjemmelshaver							
Hamjern Eiendom AS							
Boligselskap		Eierandel					
Ingen formelt opprettet sameie		1 / 2					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Ridabu i Hamar kommune, ca 4 km øst for Hamar sentrum. Området består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse, med åkerlandskap i tiliggende områder mot nord. Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvareforretning og idrettsanlegg mm. Tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan "Reguleringsplan for Bergsten m.fl., med dato for ikrafttredelse 01.07.1982. Eiendommen/området er i planen avsatt til boliger. Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001. Arealformål: Boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan er av eldre opprinnelse. Kommuneplanen vil gå foran gjeldende reguleringsplan ved ev. motstrid, jfr. pbl § 1-5. Det foreligger ingen kjente bestemmelser eller planer som anses å virke negativt på takstobjektet.

Om tomten

Felles tomt for tomannsboligen. Eierne disponerer arealer som ligger i naturlig tilknytning til boligen. Tomten er svakt skrånende og for det meste opparbeidet med plen og beplantning. Gårsplass med grust dekke/fastmark. Eiendommen er dels innhegnet med hekk/beplantning. Eiendommen har gode sol- og lysforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 000 000	2019	Salgsopplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	31.08.2022	Kart/oversikt over eiendommen	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025	Ubekreftet grunnbokutskrift er gjennomgått	Innhentet		Nei
Statens Kartverk	20.03.2025	Kartverktøy med tomteareal m.m.	Innhentet		Nei
Dokumentasjon på bad	16.03.2022	Dokumentasjon på uavhengig kontroll på våtrom	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2022	
2	21.09.2022	
3	20.03.2025	
4	07.05.2025	Revidert iht tilsendte punkter

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 dampsperran 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/EW8822>

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