



Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Furubergvegen 113 A, 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 4776

 Andelsnummer 11341

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1793

Referansenummer: HZ4018

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel fra 1998.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking av plast over kjellerrom/vaskerom.

Pipe med fotbeslag og topplate.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene.
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Karnapp i stue.
Saltakkonstruksjon.
Utført med fabrikkerte takstoler.
Undertak med finerplater.
Himling isolert med sydde matter.
Lufting ved raft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med stolper.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1986 og 2007.
Skiftet ett isolerglass i karnapp i 2025. Utført av: egeninnsats.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass.
1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til impregnerert terrasseplattning fra soverom i underetasje.
Areal på ca. 11 m²

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 20 m²
Lys og strøm.
Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, parkett og vinylfliser.
Lagt gulvflater med parkett etter byggeåret.
Overflater med malte plater, malt panel, panel, malt betong, malt strietapet og tapet.
Himlinger med panel, malt panel og elementer antatt av porebetong. Innfelt downlight i himling over kjøkken.

Etasjeskille antatt av porebetong (siporeks) elementer mellom kjeller og 1.etasje.
Etasjeskillere med brann-/lydskilde mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann og lydkrav for byggeåret.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Vedovn i stue i 1.etasje.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Oppforet gulv i enkelte rom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker i tilbygget del og betong i eldre del.
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.
Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i underetasje. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Overflater med fliser.
Himling med dekke av siporeks.
Bad med baderomsinnredning, servant, ettgrep blandebatteri, toalett, plastsluk og dusjkabinett.
Montert servant, baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett fra 2017. Utført av: firma.
El.vifte.
Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Eldre vaskerom/kjellerrom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med dekke av porebetong.
Vaskerom/kjellerrom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom el.vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra 2015.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Beskrivelse av eiendommen

Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt strietapet.
Himling med panel.
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Utvendig vannkran.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2009.
Varmekabler i baderomsgulv i underetasje.
Varme i flere gulv i underetasje.

Nyere varmtvannsbereder plassert på vaskerom/kjellerrom i kjeller.
Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2015.
Montert røykvarsler.
Montert brannslange i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker i tilbygget del og betong i eldre del.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

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

Garasjerom i felles garasjebygg

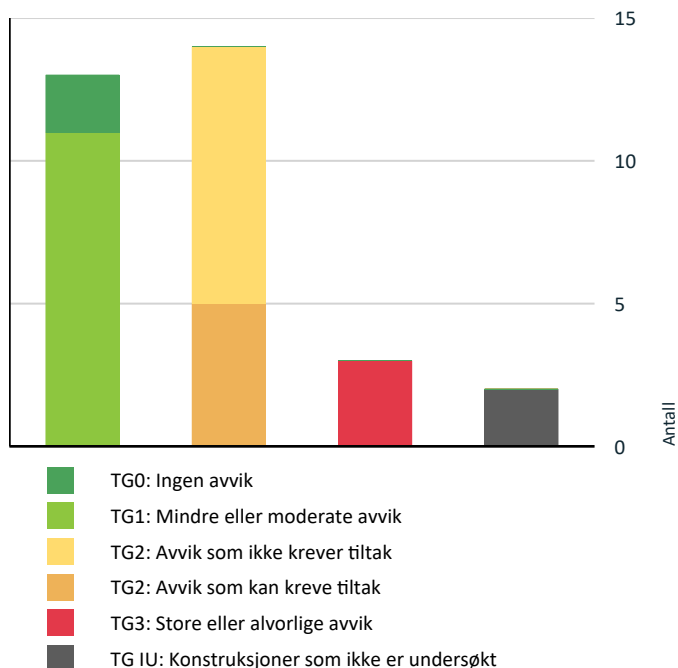
- Det foreligger ikke tegninger

Halvpart av frittliggende utebod

- Det foreligger ikke tegninger

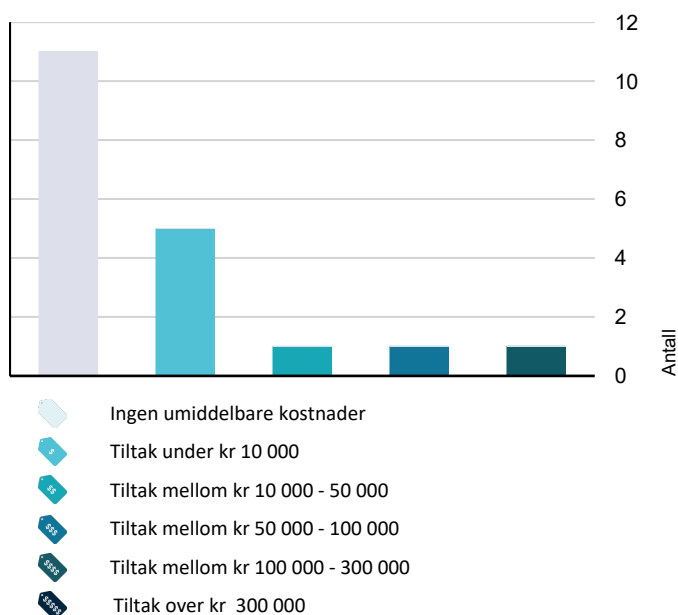
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i boligen.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun del av tomannsbolig.

Garasjerom i felles garasjeanlegg og frittliggende utebod er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/kjellerrom > Generell** [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/kjellerrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|--|
| 1986 | Tilbygg | Med kjellerrom/vaskerom i underetasje og del av stue og kjøkken mot nord. Kilde: Tegning. |
|------|---------|--|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med pappshingel fra 1998.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Taktekking av plast over kjellerrom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte løse lepper på taktekking av pappshingel.

Skade i taktekking over kjellerrom/vaskerom. Skaden er teipet over.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og topplate.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene.
Karnapp i stue.
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Utført med fabrikkerte takstoler.

Undertak med finerplater.

Himling isolert med sydde matter.

Lufting ved raft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med stolper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

Det er påvist veistøv på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1986 og 2007.

Skiftet ett isolerglass i karnapp i 2025. Utført av: egeninnsats.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeler i utforing på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Underetasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass.

1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til impregnert terrasseplattning fra soverom i underetasje.

Areal på ca. 11 m²

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 20 m²

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, parkett og vinylfliser.

Lagt gulvflater med parkett etter byggeåret.

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

Himlinger med panel, malt panel og elementer antatt av porebetong.

Innfelt downlight i himling over kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille antatt av porebetong (siporeks) elementer mellom kjeller og 1.etasje.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Vedovn i stue i 1.etasje.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt gulv. Oppforet gulv i enkelte rom. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker i tilbygget del og betong i eldre del.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eldre bad. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Overflater med fliser.
Himling med dekke av siporeks.
Bad med baderomsinnredning, servant, ettreps blandebatteri, toalett, plastsluk og dusjkabinett.
Montert servant, baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett fra 2017.
Utført av: firma.
El.vifte.
Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Rust på skruer i sluk.
Det er påvist riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM/KJELLERROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom/kjellerrom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med dekke av porebetong.
Vaskerom/kjellerrom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom el.vifte.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
Rust på skruer i sluk.
Det er påvist riss/sprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM/KJELLERROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

HTH innredning fra 2015.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt strietapet.

Himling med panel.

Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.

Takventil, naturlig avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2009.
Varmekabler i baderomsgulv i underetasje.
Varme i flere gulv i underetasje.



TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder plassert på vaskerom/kjellerrom i kjeller.
Fast tilkoblet.



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 foreklede 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.

Tilstandsrapport

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Feilsøking utelys.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Inntak og sikringsskap

3. 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



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsapparat fra 2015.

Montert røykvarsler.

Montert brannslange i underetasje.

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

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker i tilbygget del og betong i eldre del.

TG 0 Terrenghforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjebygg



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Uisolert bindingsverk kledd med netting.

Yttervegger av betong og uisolert bindingsverk.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med finerplater.

Montert leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp.

Hems:

Gulvflater med tregulv.

Overflater med panel.

Avvik:

Sprekker i gulv.

Noe mosegroing på taktekking.

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

Halvpart av frittliggende utebod



Anvendelse

Lager og vedskåle.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med finerplater.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel og stående panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp.

Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Opplyst av fullmektig: Fuktmerker er meldt inn til styret i borettslaget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

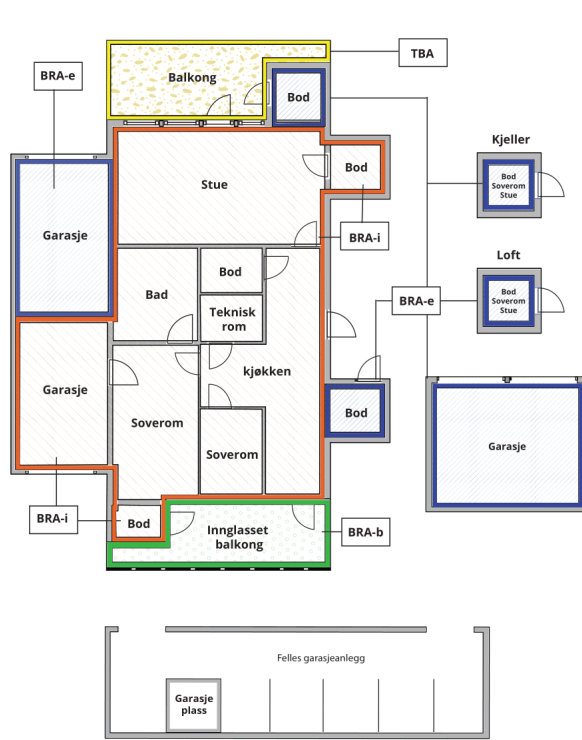
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Underetasje | 84 | | | 84 | 11 | | 84 |
| 1.etasje | 81 | | | 81 | 20 | | 81 |
| Loft | | | | | | 21 | 21 |
| SUM | 165 | | | | 31 | 21 | 186 |
| SUM BRA | 165 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom, Vaskerom/kjellerrom | | |
| 1.etasje | Vindfang, Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken | | |
| Loft | | | |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 21m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasjerom i felles garasjebygg

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.etasje | | 14 | | 14 | | | 14 |
| Hems | | | | | | 5 | 5 |
| SUM | | 14 | | | | 5 | 19 |
| SUM BRA | 14 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Halvpart av frittliggende utebod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 7 | | 7 | |
| SUM | | 7 | | | |
| SUM BRA | 7 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------------------------------|------------|------------|
| Del av tomannsbolig | 162 | 3 |
| Garasjerom i felles garasjebygg | 0 | 14 |
| Halvpart av frittliggende utebod | 0 | 7 |

Kommentar

Del av tomannsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 21m²

Garasjerom i felles garasjebygg

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 5m²

Halvpart av frittliggende utebod

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 07.3.2025 | Erik Sørli | Takstingeniør |
| | Andreas Trollvik | Fullmektig |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|------------------------|------------------|------------|
| 3403 HAMAR | 1 | 4776 | | 0 | 35376.8 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse

Furubergvegen 113 A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Anne Trollvik

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 11341/4752 Vekten Borettslag | 950133538 | 11341 | OBOS | Anne Trollvik |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 11341 | 100 | 95 000 | 28 398 |

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.593,- pr. md.

Årsregnskap

| | | | | |
|----------------------|------|----------------------|---------------------------------------|-----------|
| Regnskapsår | 2023 | Samlet aksjekapital: | 7 600 | |
| Omløpsmidler: | | 2 514 244 | Samlet innskuddskapital: | 6 990 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 35 962 | Langsiktig gjeld (+): | + 57 453 |
| Disponible midler: | | 2 478 282 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 7 047 453 |

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Furuberget i Hamar kommune.
Boligområdet med tomannsboliger og rekkehus.
Solrik beliggenhet med fin utsikt mot Mjøsa, bolig med utearealer og åpen balkong orientert mot sør.
Hamar sentrum ca. 3,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veier ved bygget.
Belagt med belegningsstein ved inngang.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.
Trapp av belegningsstein i skråning.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023 Lagt rør i kloakkummer
2023 - 2023 Utskiftning av ytterpanel og drager Gjelder utvalgte leiligheter i Furubergvegen og Vekten
2023 - 2023 Utskiftning av terrassedører Gjelder utvalgte leiligheter i Furubergvegen
2022 - 2022 Elbilladeanlegg
2022 - 2022 Støttemur, utskiftning av panel, lekeplass
2018 - 2018 Maling av bygningsmasse
2014 - 2014 Utskifting av alle vinduer Gjelder de med adresse Vekten
2010 - 2013 Nye garasjeporter
2006 - 2009 Nye vinduer (adr Furubergvegen)
1998 - 1998 Ny takteking
1998 - 1998 Nye inngangsdører/terrassedører

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|-------|
| 0 | 1977 | Annet |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring | 6614876 | | | |

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Årsregnskap | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.03.2025 | |

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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ4018>

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