

Tilstandsrapport

 1/2 part av tomannsbolig
 Linjevegen 32 B, 2322 RIDABU
 HAMAR kommune
 gnr. 191, bnr. 47, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 14.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 15921-1568

Referansenummer: NZ1526

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggbygg 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2 part av tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje.
Tilstanden generelt på boligen ansees som normal.
Planløsninger fra den tiden det ble oppført.

Det er normal standard over innredninger, overflater og utstyr.
Normal standard på utvendig fasader.
Det er noen bemerkninger pga bla. krav/rapportstandard, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2.
For å lukke "avvik" må dette endres/rettes/utbedres.

Uthus/bod:
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.
Bygget er ikke registrert i offentlig register.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

1/2 part av tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er ikke besiktiget (fra bakkenivå).
Vurdering basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Løsning med beslag i overgang tak- yttervegg- uten vindskier.

Pulttak med sperrekonstruksjoer i treverk. Lukkede trekonstruksjoner og skråisolert tak i 2. etasje. Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musetetting på kontrollerte steder.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer. Isoleringsevne er ikke kontrollert (Normalt er det 3-lags glass ved oppføringstidspunkt). Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender.

Bygningen har foliert hovedytterdør, foliert boddør til utvendig bod, og PVC balkongdør.

Overbygd tak med beiset tregulv ved inngangspartiet, størrelse er ca. 4 m².
Utgang fra stue til overbygd balkong fundamentert til bygning, beiset tregulv, størrelse er ca. 6 m². Høyde på rekkverk er ca. 100 cm.
Utgang fra ett soverom i 1. etasje til overbygd terrasse med beiset tregulv, størrelse er ca. 6 m².
Åpen terrasse med tett pergola og levegger på tilsammen ca. 35 m².

Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder.
Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Malt det meste av innvendige veggoverflater i 1- og 2. etg i 2022 og 2023.
Malt alle soverommene og gang i 1. etg i 2023.
Gulv: Eike-parkett og fliser på gulv.
Vegger: Malte plater og ferdigpanel. Fliser mellom over- og underskap på kjøkken.
Himlinger: Malte plater. Ferdigpanel i utvendig bod.

Etaseskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.
Stue: Målt fra yttervegg/nabo til yttervegg/kjøkken: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12mm høydeforskjell over hele rommet.
Kjøkken: Målt fra baderomsdør til innredning: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.
Hovedsoverom: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.
Hovedsoverom: Målt ca 15 mm høydeforskjell fra midt på gulv mot vegg/hjørne-yttervegg over en lengde på ca 2 m.
Soverom venstre for entre/gang: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har isolert stålpipeline og peisovn av type Contura.

Boligen har lakkert eiketrappe i 180 graders vinkel mellom etasjer.

Boligen har folierte formpressede fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom i 1. etasje fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Anses dokumentert med ferdigattest datert 03.12.2020. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet (for å få ferdigattest), membran/fallforhold m.m i fm oppføring.
Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Fall 1:50 80 cm ut fra sluk ble målt til 1,7 cm.
Det er plattsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest datert 03.12.2020).
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, og dusjhjørne med dusjglassdører. Veggmontert toalett type TECE har sikkerhetspose.
Baderomsinnredning med laminerte fronter.
Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling på baderom.
Hulltaking er ikke foretatt da det er usikkerhet i fm tilliggende konstruksjoner (vegger med røropplegg/rørskap, veggmontert toalett, el-opplegg/sikringsskap, yttervegg/nabo). Det er istedet fuktkontrollert badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderom i 2. etasje fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Anses dokumentert med ferdigattest datert 03.12.2020. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet (for å få ferdigattest), membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Fall 1:50 80 cm ut fra sluk ble målt til 1,8 cm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest datert 03.12.2020). Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjglassdører, og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett type TECE har sikkerhetspose. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører. Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling på baderom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner (Relevant sted for boring er mot yttervegg/nabovegg og høyt opp på vegg i trapperom). Det er istedet fuktkontrollert badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, og er plassert i teknisk rom. Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom. Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene. Plastsluk i baderomsgulvene og teknisk rom. Lukket system, flatt tak uten loft, og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Det ble i 2021 opplyst via rørlegger at det er lufting ut over tak. Ut ifra satellittbilde er det takventil, og dette er vurdert å være luftingen over tak. Stakemulighet: Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon. Ventilasjon/varmegjenvinningsanlegg type Systemair. Anlegget plassert i teknisk rom.

Utvendig vannkran.

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Toshiba, og er opplyst å være ny i 2023.

194 liters varmtvannstank av type OSO fra 2020.

230V el-anlegg med skjult spredenett. Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40 amp. 10x15 amp. 1x25 amp.

Downlights i stue, kjøkken, baderom og i utvendig tak i fm balkong. Elektrisk gulvvarme i entre, baderommene og soverommene. El-opplegg til solskjerming utvendig ifm stue- og kjøkkenvindu og varmepumpe/aircondition i 2023. El-billader i 2022. El tilsynsrapport 12.12.2023 og sak avsluttet 11.04.2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ihht byggeår er det oppukket grunne/masse. Ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det bresjøstapning/flomavsetning i grunnen i området.

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder. Det er utvendig tettesjikt og er normalt pga type fundamentering.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke som ut i fra byggeår er isolert.

Det er relativt flatt rundt hele boligen. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller og forholdene ansees som normal. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

- Balkong: Vurdert.
- Innvendige trapper: Vurdert.
- Radon: Bygningen ligger i ett område med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er vurdert.
- Brannceller: Brannskiller- vegger mot nabo er ikke mulig å kontrollere. Bygning med trekonstruksjoner.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er)). Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.
- Forstøtningsmur: Ikke relevant.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2 part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Bod

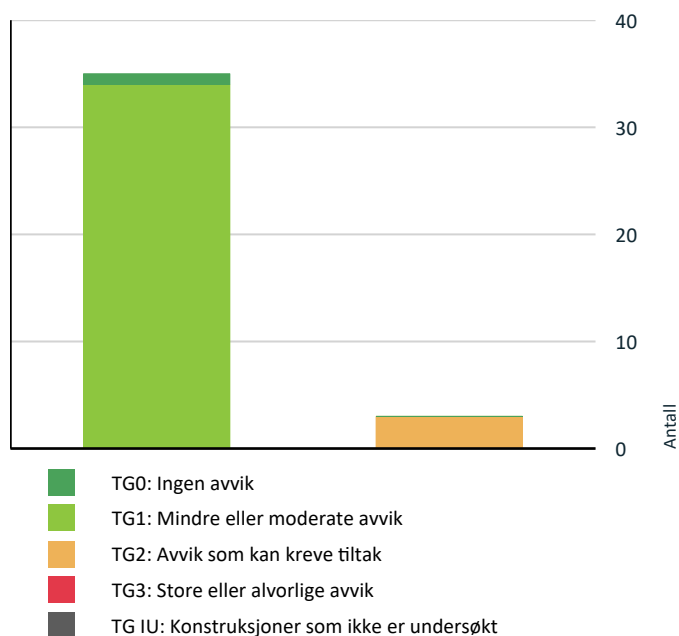
- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Bygget er ikke registrert i offentlig register.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

1/2 part av tomannsbolig

Tilstandsrapport

1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar

Igangsatt 13.12.2019 og er registrert med Ferdigattest 03.12.2020, ifølge offentlige opplysninger..

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt frontert på kjøkkeninnredning, og baderomsdør i 2. etasje.
2023	Modernisering	Malt det meste av innvendige veggoverflater i 1- og 2. etg i 2022 og 2023. Malt alle soverommene og gang i 1. etg i 2023.
2023	Oppgradering	Solskjerming utvendig på stue- og kjøkkenvindu. Varmepumpe/aircondition..
2023	Oppgradering/vedlikehold	Utvidet og pukket parkeringsplass. Lagt belegginssgetin rundt ved inngangspartiet.
2022	Modernisering	El-billader. Lagt inn fiberkabel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er ikke besiktiget (fra bakkenivå). Vurdering basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Løsning med beslag i overgang tak- yttervegg- uten vindskier.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musetetting på kontrollerte steder.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak med sperrekonstruksjoer i treverk. Lukkede trekonstruksjoner og skråisolert tak i 2. etasje. Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer. Isoleringsevne er ikke kontrollert (Normalt er det 3-lags glass ved oppføringstidspunkt). Vannbrettbeslag uten oppbrett på ender.

TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør, foliert boddør til utvendig bod, og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Overbygd tak med beiset tregulv ved inngangspartiet, størrelse er ca. 4 m².

Utgang fra stue til overbygd balkong fundamentert til bygning, beiset tregulv, størrelse er ca. 6 m². Høyde på rekkverk er ca. 100 cm.

Utgang fra ett soverom i 1. etasje til pverbygd terrasse med beiset tregulv, størrelse er ca. 6 m².

Åpen terrasse med tett pergola og levegger på tilsammen ca. 35 m². Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.



Terrasse med tett pergola-tak.



Terrasse med tett pergola-tak.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Malt det meste av innvendige veggoverflater i 1- og 2. etg i 2022 og 2023.

Malt alle soverommene og gang i 1. etg i 2023.

Gulv: Eike-parkett og fliser på gulv.

Vegger: Malte plater og ferdigpanel. Fliser mellom over- og underskap på kjøkken.

Himlinger: Malte plater. Ferdigpanel i utvendig bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

Stue: Målt fra yttervegg/nabo til yttervegg/kjøkken: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt fra baderomsdør til innredning: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom: Målt ca 15 mm høydeforskjell fra midt på gulv mot vegg hjørne-yttervegg over en lengde på ca 2 m.

Soverom venstre for entre/gang: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn av type Contura.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert eiketrapp i 180 graders vinkel mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har folierte formpressede fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Anses dokumentert med ferdigattest datert 03.12.2020. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet (for å få ferdigattest), membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Fall 1:50 80 cm ut fra sluk ble målt til 1,7 cm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest datert 03.12.2020).



Sluk.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, og dusjhjørne med dusjglassdører. Veggmontert toalett type TECE har sikkerhetspose.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling på baderom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det er usikkerhet i fm tilliggende konstruksjoner (vegger med røropplegg/rørskap, veggmontert toalett, el-opplegg/sikringsskap, yttervegg/nabo). Det er istedet fuktkontrollert badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Anses dokumentert med ferdigattest datert 03.12.2020. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet (for å få ferdigattest), membran/fallforhold m.m i fm oppføring. Baderomsgulv har da godkjent membran og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Fall 1:50 80 cm ut fra sluk ble målt til 1,8 cm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest datert 03.12.2020).



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjglassdører, og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett type TECE har sikkerhetspose.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling på baderom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner (Relevant sted for boring er mot yttervegg/nabovegg og høyt opp på vegg i trapperom). Det er istedet fuktkontrollert badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Kommentar: Vannstoppsystem.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i kjøkken. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, og er plassert i teknisk rom. Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.



Vanninntak/stoppekranner i teknisk rom.



Rørskap i teknisk rom.



Rørskap i teknisk rom. Kursene er merket.



Kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør - 2

Tilstandsrapport

Stakemulighet: Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble i fm befaring i 2021 opplyst via rørlegger at det er stakemulighet bak gipsvegg i trapperom 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør i denne boenheten for å få TG 1. Det kan i fm dette stakkes via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderrommene.

Plastsluk i badromsgulvene og teknisk rom.

Lukket system, flatt tak uten loft, og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Det ble i 2021 opplyst via rørlegger at det er lufting ut over tak. Ut ifra satellittbilde er det takventil, og dette er vurdert å være luftingen over tak.



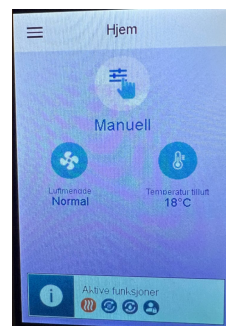
Sluk i teknisk rom.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventilasjon/varmegjenvinningsanlegg type Systemair. Anlegget plassert i teknisk rom.



Ventilasjonsanlegg i teknisk rom.



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Toshiba, og er opplyst å være ny i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEG 1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank av tyoe OSO fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



VVB

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.

Tilstanden 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 el-anlegg med skjult sprednett. Sikringsskap med automatsikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40 amp. 10x15 amp. 1x25 amp.

Downlights i stue, kjøkken, badrom og i utvendig tak i fm balkong.

Elektrisk gulvvarme i entre, badrommene og soverommene.

El-opplegg til solskjerming utvendig ifm stue- og kjøkkenvindu og varmepumpe/aircondition i 2023. El-billader i 2022.

El tilsynsrapport 12.12.2023 og sak avsluttet 11.04.2024.

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

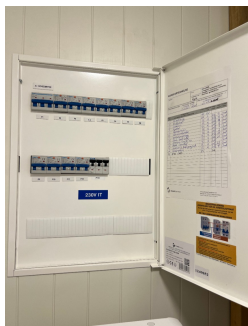
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ny bolig i 2020. El-opplegg til solskjerming utvendig ifm stue- og kjøkkenvindu og varmepumpe/aircondition i 2023. El-billader i 2022.

Generell kommentar

Generell info/kommentar: Downlights i isolerte tak sees på som "risikokonstruksjon".

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

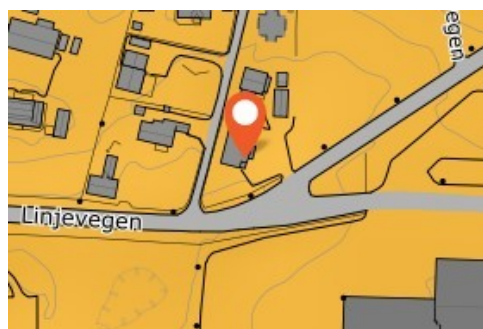
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Ihht byggeår er det oppukket grunne/masse. Ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det bresjøstapning/flomavsetning i grunnen i området.

-  Marin strandavsetning (42, 44)
-  Elve- og bekkeavsetning (50-52, 206)
-  Bresjøstapning (53-55)
-  Flomavsetning (56-57)
-  Vindavsetning (60)
-  Forvittringsmateriale (70-73)

NGU Nasjonal løsmassedatadase



NGU Nasjonal løsmassedatadase

TG 1 Drenering

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder. Det er utvendig tettesjikt og er normalt pga type fundamentering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke som ut i fra byggeår er isolert.

TG 0 Terrenghorhold

Det er relativt flatt rundt hele boligen. Snødekte forhold, og nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Terrasse langs gavlvegg og terrassesiden. Det er støpt dekke, pukket grunne og det er ikke kjeller, og forholdene ansees som normale. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen.

Tilstandsrapport



Terrasse langs gavlvegg.



Fremsiden.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

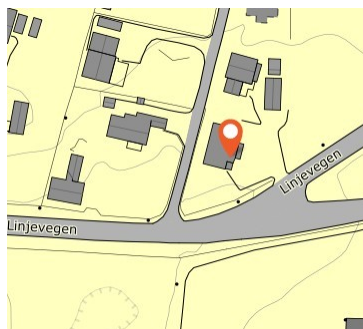
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

- Balkong: Vurdert.
- Innvendige trapper: Vurdert.
- Radon: Bygningen ligger i ett område med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Brann teknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er vurdert.
- Brannceller: Brannskiller- vegger mot nabo er ikke mulig å kontrollere. Bygning med trekonstruksjoner.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er)). Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.
- Forstøtningsmurer: Ikke relevant.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

-  Særlig høy
-  Høy
-  Moderat til lav
-  Usikker



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Ifølge eier. Ingen registrerte byggeår/bygg i offentlig register.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende uthus/bod fundamentert rett på grunnen med murstein.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Pulttak med trekonstruksjoner, tekket med papp.

Innredet med dør og impregnert tregulv.

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

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

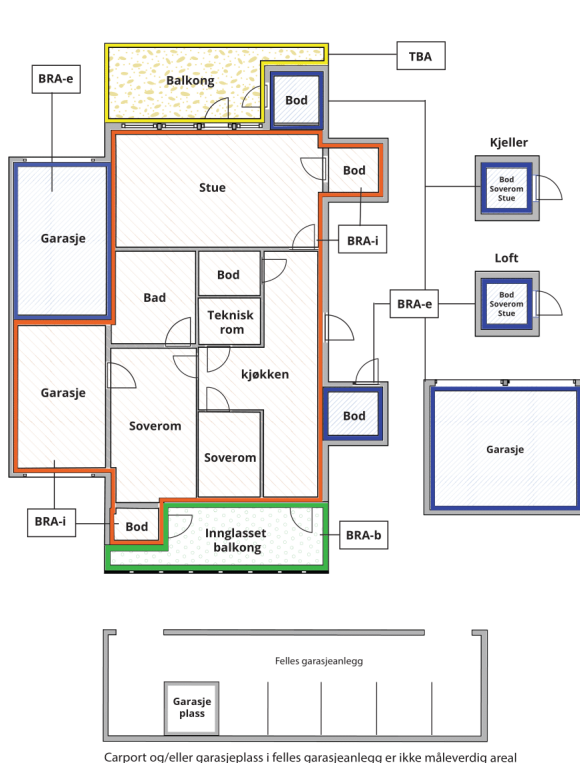
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 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 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 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

1/2 part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52	4		56	45
2. Etasje	48			48	
SUM	100	4			45
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, gang, bad, 3 soverom, teknisk rom	Utvendig bod	
2. Etasje	Trapperom, gangareal, stue, kjøkken, bad		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-e: Bruksareal utenfor boenheten som tilhører denne.
Utvendig bod tilknyttet boligen.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 4 m², er oppgitt som TBA.
Terrasse inkludert del med Pergola på (avrundet) 41 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny bolig ferdigstilt i 2020.

Bod

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	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i fm befaring/rapport.
Bygget er ikke registrert i offentlig register.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uthus (bod) oppført med egeninnsats i 2024.

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)
1/2 part av tomannsbolig	93	7
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Ole-Jørgen Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	191	47		2	815 m ²	Ifølge offentlig register. Regulert gangvei medfører at tomtearealet blir ca. 91 m ² mindre en dette.	Eiet

Adresse

Linjevegen 32 B

Hjemmelshaver

Monica Marie Johansen og Ole-Jørgen Svendsen

Kommentar

Tomteareal er felles for sameiet.

Det er regulert en gangvei langs veien på denne eiendommen. Tomtearealet som senere blir fratrasket i fm dette, er ca. 91 m².

Boligselskap

Sameie med tilsammen 2 stk seksjoner.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i bolig-villaområde på Ilseng ca. 10 km fra Hamar bysentrum.
Det er kort avstand til bl.a: skole, nærbutikk, fine turmuligheter i nærmiljøet, offentlig kommunikasjon m.m.
Boligen har normale lys-og solforhold.
Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Felles privat adkomstareal i sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Boligen er registrert som tomannsbolig, vertikaldelt.
Det er regulert en gangvei langs veien på denne eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og tregjerde.
Gruset innkjøring og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er regulert en gangvei langs veien på denne eiendommen.
Tomtearealet som blir fratrasket i fm dette er ca. 91 m².

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		8 000
Kommentar Årlig sum er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.02.2026		Innhentet	2	Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Matrikkelrapport	18.02.2026		Innhentet	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** 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."
- 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/NZ1526>

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