

Tilstandsrapport



Enebolig med hybelleilighet



Ilevegen 15, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 6, bnr. 377

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 282 m²



24 04 2025

Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1819

Referansenummer: IG1481

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. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking fra 1997 og 2007. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Del med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot leilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vinklet saltakkonstruksjon.
Eldre del:
Fabrikkerte w-takstoler.
Undertak med sponplater.
Himling isolert med mineralull.
Del med gangbart gulv på loft.
Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Tilbygget del med soverom mot vest:
Åpen himling.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Lukket og kledd himling.
Understøttet med tresøyler.
Tilbygget del mot nord:
Utført med fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra åpning til tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Trevinduer med koblet glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2019.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 og 2019.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:
Malt ytterdør med 5 små glassfelt. Montert kodelås.
To-fløyet terrassedør fra 2012.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

1.etasje med leilighet:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør.

Adkomst til delvis overbygget veranda.
Støpte fundamenter.
Utført med terrassebord.
Utvidet terrasse og bygget pergola tak i 2024.
Areal på ca. 140 m²
Adkomst til terrasseplattning fra leilighet.
Utført med terrassebord og levegg.
Areal på ca. 7m² ved stue.

Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, laminatgulv, fliser og parkett.
Overflater med malt panel, malt murpuss, malte MDF-veggplater, kalkmaling, malt strietapet og malte plater.
Himlinger med folierte takesplater, malt MDF-takpanel, panel og malte plater. Innfelt downlight i himling i kjeller.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet.
Eier opplyser: Tidligere eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Verdi: 98 Bq/m3

Elementpipe med ett løp.
Sotluke i kjeller.
Klebersteinovn i stue.
Gnistsikring utført med flis foran ildsted.

Stålpipes.
Peisovn i TV-stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.
Utoforet kjelleryttervegg i mediarom.
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.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra vindu i eldre del. Deler av krypkjeller er ikke besiktiget på grunn av liten åpning igjennom vindu.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Montert rekkverk på en side.
Malte innerdører med glassfelt.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malte plater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Plastsluk under dusjkabinett. Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad/vaskerom med toalett, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, innredning og porselen kum.

Sjakt for skittentøy.

Mekanisk avtrekk.

Veggentil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser:

Tidligere svarte flekker på silikonfuger i dusj på hovedbad i 1. etasje.

Dette er fjernet og det er lagt nye fuger.

Utført av: Egeninnsats.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Bad med to servanter, to stk ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, nisje, skuffer, glassdør, veggmontert toalett og innmurt badekar.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Montert servanter og benkeplate i 2020. Utført av: faglært.

Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra bryter til boblebad i desember

2024. Utført av: Rørleggern Hamar AS i desember 2024.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Fremlagt dokumentasjon.

Membran og flislegging på bad i utleiedel i 2021 - utført av Murer Kjell-Arne Olsen AS.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt MDF-takpanel.

Gulvflater med fliser.

Lokalt fall rundt sluk.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, skuffer og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluft gjennom hull nederst i innerdør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og bad i hoveddel er plassert i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik innredning fra 2001 i hoveddel. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgrep blandebatteri, skuffer, to plast kummer, del med fliser i benkerygg, del med glassdører og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert micro, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator.

Innredning fra 2020/2021.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, ettgrep blandebatteri, kjøkkenøy, kitchenboard over kjøkkenbenk, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Toalettrom fra 2011. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater og fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgrep blandebatteri og vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Ukjent alder.

Fordelerstokk montert på bad/vaskerom i kjeller.

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Ukjent alder.

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2021.

Varmekabler i mediarom, toalettrom i 1.etasje, yttergang og tilbygget del.

Varmekabler i alle våtrom.

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Fast tilkoblet.

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2005.

Fast tilkoblet.

Eier opplyser: Byttet blandeventil på varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller i februar 2024 - utført av Rørleggern Hamar AS.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2025.
Avvik ble utbedret.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i leilighet.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector Alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Eldre del:
Fuktsikring med grunnmursplast. Opplyst fra tidligere tilstandsrapport: Drenering fra byggeåret, 2007, 2015/2016 og 2017.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Byggegropp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takvann ført til terreng.

Tilbygget del med støpt plate på mark.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Overvannsrør for takrennenedløp.

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.
Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Tilbygget del med støpt plate på mark.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybelleilighet

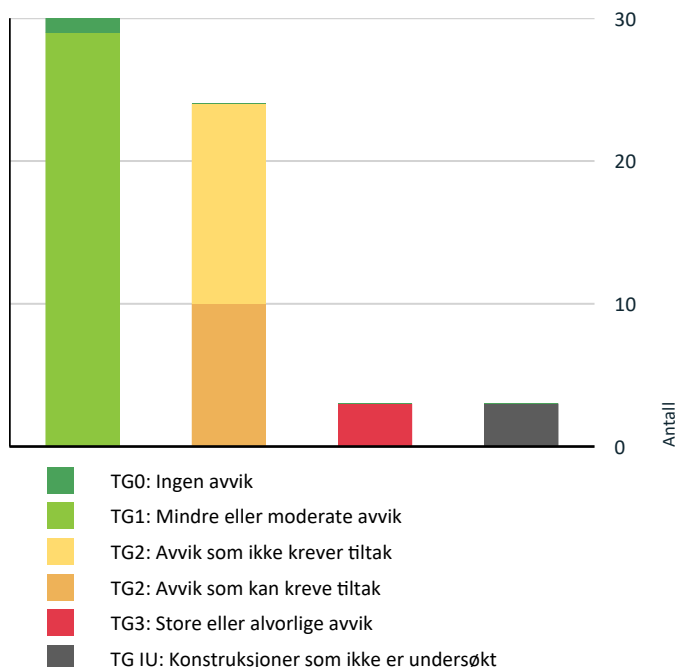
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

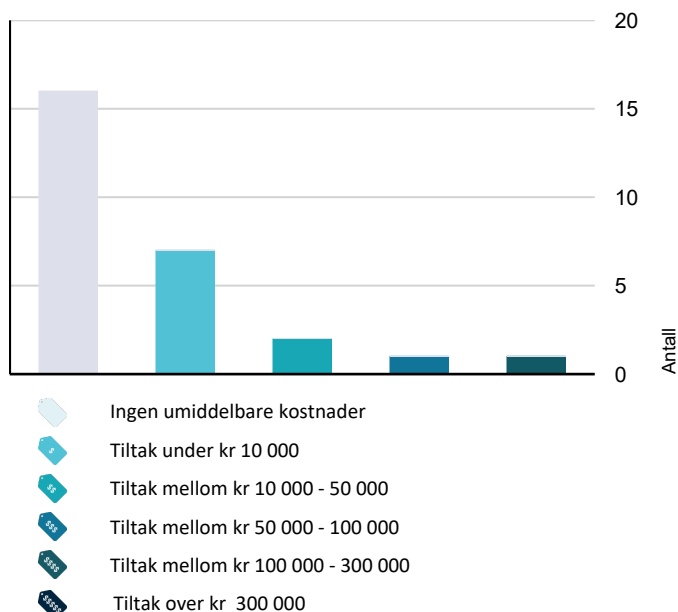
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 3 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! 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](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje (del med leilighet) > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Med spisestue og kjøkken mot øst. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2007	Tilbygg	Med flere soverom mot vest. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
	Tilbygg/ombygging	Tilbygg/ombygget/innredet til hybelleilighet mot nord i 1991/2021. Kilde: tidligere tilstandsrapport/eiers opplysning.
2021	Modernisering	Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2011	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2011	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Taktekking fra 1997 og 2007. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking fra 1997: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Undertak antatt fra byggeårene.

Noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Beslag i overgang tak og vegg.

Beslag i gradrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Del med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2020.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Brannskillevegg mot leilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinklet saltakkonstruksjon.

Eldre del:

Fabrikkerte w-takstoler.

Undertak med sponplater.

Himling isolert med mineralull.

Del med gangbart gulv på loft.

Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Synlige spiker i undertak.

Mineralull ligger helt inntil raftet, begrenset lufting ved raft.

Isolasjon ligger noe uryddig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget del med soverom mot vest:

Åpen himling.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd himling.

Understøttet med tresøyler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget del mot nord:

Utført med fabrikkerte w-takstoler.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra åpning til tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006 og 2019.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 og 2019.

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 at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Knekt vrider til ett vindu på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

1. etasje:

Malt ytterdør med 5 små glassfelt. Montert kodelås.

To-fløyet terrassedør fra 2012.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

1. etasje med leilighet:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av ytterdør til eldre del.

Eier opplyser:

Eldre terrassedør på utleieleiligheten opplyses å være vanskelig å stenge innenfra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda.

Støpte fundamenter.

Utført med terrassebord.

Utvidet terrasse og bygget pergola tak i 2024.

Areal på ca. 140 m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasseplating fra leilighet.

Utført med terrassebord og levegg.

Areal på ca. 7m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt plating.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med teppe, laminatgulv, fliser og parkett.

Overflater med malt panel, malt murpuss, malte MDF-veggplater,

kalkmaling, malt strietapet og malte plater.

Himlinger med folierte takesplater, malt MDF-takpanel, panel og malte plater. Innfelt downlight i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i gulv i lagerrom.

Målt høydeforskjell på ca. 4 cm i stue/kjøkken (del med leilighet).

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: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy radonaktivitet.

Eier opplyser: Tidligere eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Verdi: 98 Bq/m³

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.

Sotluke i kjeller.

Klebersteinovn i stue.

Gnistsikring utført med flis foran ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på sotluke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Stålpipes.
Peisovn i TV-stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildstein bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig. Utforet kjelleryttervegg i mediarom. 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.

Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Kryp Kjeller

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:

Krypkjeller under tilbygget del.

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besikket fra vindu i eldre del. Deler av krypkjeller er ikke besikket på grunn av liten åpning igjennom vindu.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Montert rekkverk på en side.

Tilstandsrapport

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 er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører med glassfelt.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk under dusjkabinett.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, innredning og porselen kum.
Sjakt for skittentøy.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Veggentil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.
Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuksøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuksøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser:

Tidligere svarte flekker på silikonfuger i dusj på hovedbad i 1. etasje.

Dette er fjernet og det er lagt nye fuger.

Utført av: Egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to stk ettgrens blandebatteri, vegghengt dusj, nisje, skuffer, glassdør, veggmontert toalett og innmurt badekar.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Montert servanter og benkeplate i 2020. Utført av: faglært.

Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra bryter til boblebad i desember 2024. Utført av: Rørleggern Hamar AS i desember 2024.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

Generell

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.
Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Fremlagt dokumentasjon.
Membran og flislegging på bad i utleiedel i 2021 - utført av Murer Kjell-Arne Olsen AS.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt MDF-takpanel.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Lokalt fall rundt sluk.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, skuffer og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og bad i hoveddel er plassert i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg og bad i hoveddel er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik innredning fra 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgrep blandebatteri, skuffer, to plast kummer, del med fliser i benkerygg, del med glassdører og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert micro, stekeovn og koketopp.

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.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > GANG/STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2020/2021.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, ettgreps blandebatteri, kjøkkenøy, kitchenboard over kjøkkenbenk, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje.

Toalettrom fra 2011. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater og fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Ukjent alder.

Fordelerstokk montert på bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Ukjent alder.
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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2021.

Varmekabler i mediarom, toalettrom i 1.etasje, yttergang og tilbygget del.

Varmekabler i alle våtrom.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2005.

Fast tilkoblet.

Eier opplyser: Byttet blandeventil på varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller i februar 2024 - utført av Rørleggern Hamar AS.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2025.
Avvik ble utbedret.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i leilighet.
Kursene er merket.
Åpent og skjult 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:

Opplegg til varmepumpe.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

Installasjon i hybel.

Nye sikringer, bad: 2stikk, varme og opplegg til lys.

Soverom: 2stk stikk og opplegg lys

Gang/stue: opplegg lys inne og ute 4stk stikk

Kjøkken: stikk og lys over benk, stikk oppvaskmaskin, stikk ventilator og stikk kjøleskap.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg elbil lader garasje. Overspennings vern

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector Alarm.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:

Fuktsikring med grunnmursplast. Opplyst fra tidligere tilstandsrapport: Drenering fra byggeåret, 2007, 2015/2016 og 2017. 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.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale 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.

Fare for fukttinntrengning bak grunnmursplasten og igjennom kjelleryttervegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Fuktsikring og drenering - 3

Tilbygget del med støpt plate på mark.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp.

TG IU Fuktsikring og drenering - 2

Tilstandsrapport

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Byggegrøp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt siporeks (porebetong) innvendig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del med krypkjeller mot øst:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist kalkutslag på utsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1996

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Montert el.billader.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

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

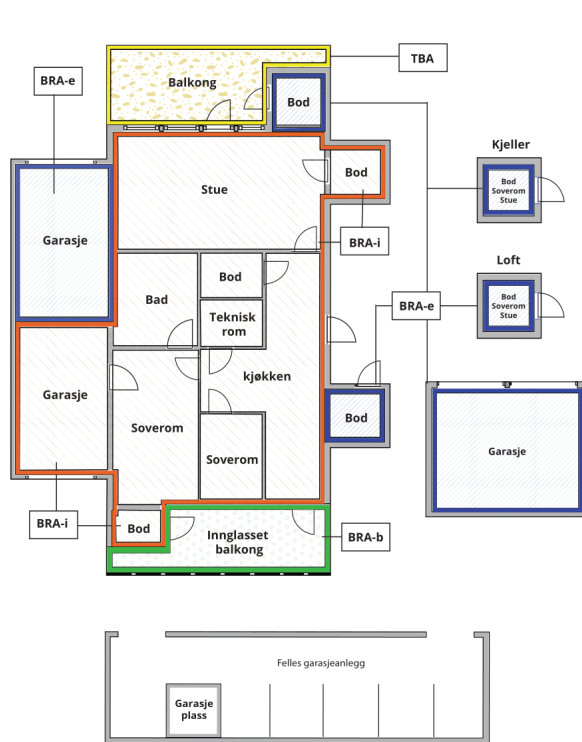
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybelleilighet

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)				
Kjeller	79			79			79
1.etasje	177			177	140		177
Del med hems over soverom						5	5
1.etasje (del med leilighet)	26			26	7		26
SUM	282				147	5	287
SUM BRA	282						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Lagerrom, Lagerrom 2, Bad/vaskerom, Mediarom/kjellerstue		
1.etasje	Gang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang 2, Bad, Gang 3, Soverom, Kontor/mellomgang, TV-stue, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Del med hems over soverom			
1.etasje (del med leilighet)	Gang/stue/kjøkken, Soverom, Bad		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Hems over soverom har ikke målverdig areal: Ca. areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue/mediarom har ikke godkjent rømningsvindu. Vinduet skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Enebolig med hybelleilighet	254	28
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig med hybelleilighet

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

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Anders Granli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	377		0	1517.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilevegen 15

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Anders Granli

1/2 Hjemmelshaver: Maria Grøndahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ottestad i Stange kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot vest.

Hamar sentrum ca. 3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Parkering belagt med belegningsstein.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2021808			
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG1481>

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