

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brennerivegen 47, 2340 LØTEN

 LØTEN kommune

 gnr. 16, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m<sup>2</sup> BRA-i: 285 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1739

Referansenummer: NU4943

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
To helbeslåtte pipetopper.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Del med snøfangere.  
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Karnapp i stue. Forankret med trestoler til yttervegg.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Delvis forblendet med skiferstein.  
Saltakkonstruksjon.  
Fabrikkerte w-takstoler.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søylene.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra stue. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med tresøyler og betongsøyle (forblendet med skiferstein). Utskjæringer i søylene.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje. Understøttet med tresøyle.

Trevinduer med koblet glass i underetasje. Antatt ifra byggeåret.  
Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass. Antatt ifra byggeåret.  
Takvinduer med 3 lags isolerglass.

### Underetasje:

Teak ytterdør.

#### 1.etasje:

Teak ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1984, sidefelt glass.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
To-fløyet terrassedør med koblet glass.

[Gå til side](#)

Veranda ved inngang.  
Utført med terrassebord.  
Ca.areal: 12 m<sup>2</sup>  
Adkomst til terrasse fra kjellerstue.  
Fundamentert på støpt sokkel.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 22 m<sup>2</sup>  
Adkomst til veranda fra stue.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Vinduer med ettlags glass.  
Areal på ca. 36 m<sup>2</sup> ved stue.  
Adkomst til veranda fra peisstue.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 21 m<sup>2</sup>

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.  
Støpt trapp i skråning.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, teppe, tregulv, parkett og fliser.

Skiftet laminatgulv på tre soverom og gang i underetasje. Utført i 2024.

Overflater med panel, malte plater, malt murpuss, malt panel, sponplater, malt tapet og villmarkspanel.

Himlinger med malt panel, malte plater, panel, spent duk og folierte takessplater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp i tilbygget del.

Pipe og brannmur er forblendet med skiferstein i underetasje

Kombiovn parafin og vedfyring i kjellerstue.

Parafinfyring er ikke i bruk.

Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.

Peis med peisinnsett i peisstue.

Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Murt teglpipe i stue.

Åpen peis i stue.

Støpt gulv i underetasje. Oppforet gulv i div.rom.

Flere kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en

risikokonstruksjon, da underliggende

konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule

fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for

fuktskader.

Multi- Elementer, sandwichelementer har

gipsplater på hver side og en kerne av skummet

polyuretan. Brukt innvendig under bakkenivå

med sprøyte/ betong på utsiden utgjør dette en

risikokonstruksjon med stor fare for mugg og

sopp-skader.

Innvendig plassering av isolasjonselementene og

forbindelsen mellom betong og gipsplater er

fuktteknisk lite heldig og krever omhyggelig

utførelse for å unngå fuktskader.

Krypkjeller under tilbygget del.

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning under

yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en

risikokonstruksjon, og en konstruksjon med

hyppig skadefrekvens.

Tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.

Heltre innerdører.

## VÅTROM

Bad i underetasje med overflater, installasjoner

og komponenter fra 2022.

Snekkerarbeid og fliser utført som egeninnsats, mens rørarbeid er utført av firma.

Utført av: tidligere eier. Kilde: eiers

opplysning/tidligere tilstandsrapport.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt

downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing

direkte på vegger og gulv kan redusere

overflatenes levetid.

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep

blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj og

glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under

vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot

våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke

registrert unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom i underetasje.

Støpt gulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malte plater.

Vaskerom/teknisk rom med opplegg for

vaskemaskin og støpejernsluk.

Ikke ventilert.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på

innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke

foretatt.

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Vaskerom med benkeplate, rustfri kum, ettgrep

blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Del med glassplate over rustfri kum.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av

kjelleryttervegg i våtsonen.

Bad med gulvflater, overflater og installasjoner

ifra 2024. Utført av: firma og egeninnsats.

Alt utenom varmekabler er utført av iHUS AS.

Varmekablene er lagt som egeninnsats, men

tilkoblet av elektriker.

Overflater med fliser og malt panel.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Plastsluk.  
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og badekar.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og del med blyglassdører.  
Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.  
Gulvflater med lakkert tregulv.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Kjølerom i underetasje.  
Støpt gulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Kjøleromsaggregat.

Toalettrom i underetasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

Badstue i underetasje.  
Gulvflater med tregulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Montert el.badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på teknisk rom/vaskerom i underetasje.  
Montert vannfilter.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokk montert på teknisk rom/vaskerom.  
Utekran.  
Avløpsrør av støpejern.  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe ifra 2018.  
Varmekabler i begge baderomsgulv og soverom i underetasje.

Nyere varmtvannsbereder plassert på teknisk rom/vaskerom, 134 liter. Montert i 2022, ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.  
Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2004.  
Montert røykvarsler.  
Eier opplyser: Blir montert seriekoblet røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Fuktsikring med grunnmursplast over terreng.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Tilbygget del:  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Takrennevann føres ut på terreng.

Multi-elementer, sandwichelementer.  
Krypkjeller under tilbygget del: Støpt ringmur rundt krypkjeller.  
Forstøtningsmur ved inngang til underetasje.  
Forblendet med skiferstein. Påsatt beslag på toppen av mur.

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](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

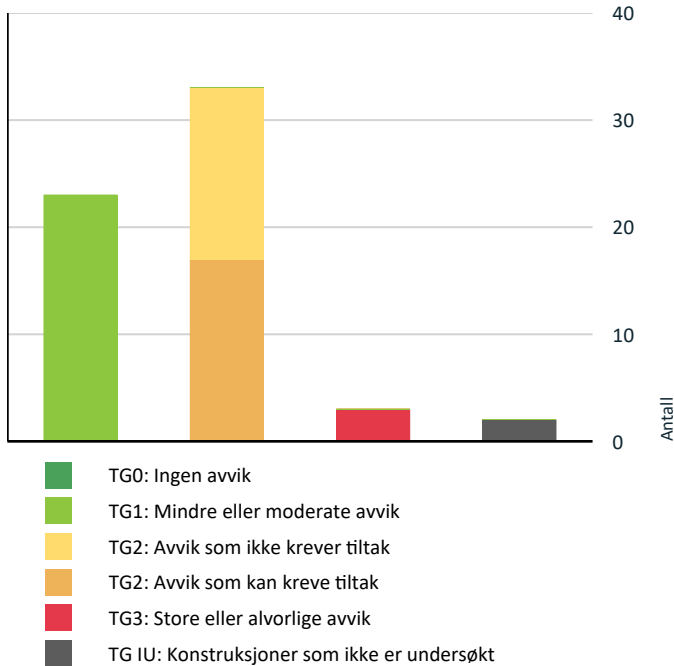
### Laftet grillkoie

- Det foreligger ikke tegninger



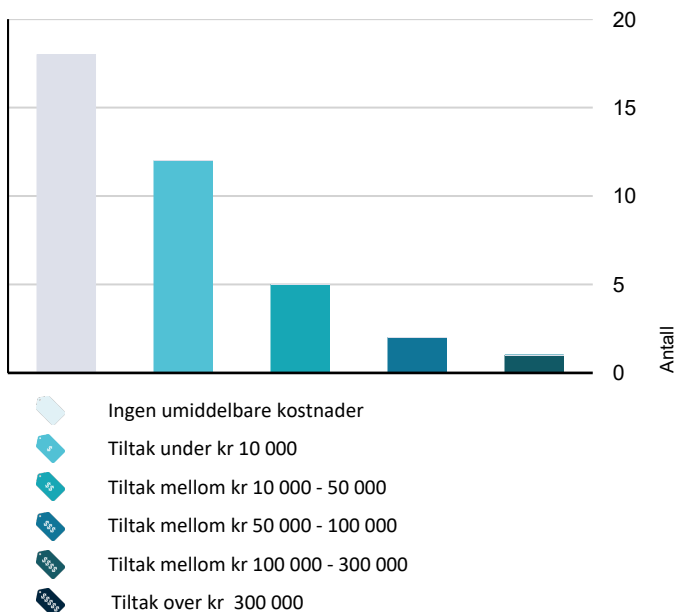
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. 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. Laftet grillkoie og garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Del mot nord. Kilde: eiers opplysning.
2024	Modernisering	Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2024. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking 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 undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
To helbeslåtte pipetopper.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Del med snøfangere.  
Takstige.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Karnapp i stue. Forankret med trestoler til yttervegg.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Delvis forblendet med skiferstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

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

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søylene.

Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra stue.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler og betongsøyle (forblendet med skiferstein).

Utskjæringer i søylene.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til underetasje.

Understøttet med tresøyle.

## Vurdering av avvik:

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

Råteskadet vindskier.

Noe skjevheter i takkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass i underetasje. Antatt ifra byggeåret.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass. Antatt ifra byggeåret.

Takvinduer med 3 lags isolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte punkterte isolerglass.

## Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Dører

Underetasje:

Teak ytterdør.

1.etasje:

Teak ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1984, sidefelt glass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

To-fløyet terrassedør med koblet glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang.

Utført med terrassebord.

Ca. areal: 12 m<sup>2</sup>

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra kjellerstue.

Fundamentert på støpt sokkel.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 22 m<sup>2</sup>

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til veranda fra peisstue.

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 21 m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til veranda fra stue.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Vinduer med ettlags glass.  
Areal på ca. 36 m<sup>2</sup> ved stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Sprekk i fundament til veranda.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.  
Støpt trapp i skråning.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, teppe, tregulv, parkett og fliser.  
Skiftet laminatgulv på tre soverom og gang i underetasje. Utført i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i TV-stue/kontor i 1.etasje.  
Knirk i stue i 1.etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, malt murpuss, malt panel, sponplater, malt tapet og villmarkspanel.  
Himlinger med malt panel, malte plater, panel, spent duk og folierte takessplater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp i tilbygget del.  
Pipe og brannmur er forblendet med skiferstein i underetasje  
Kombiovn parafin og vedfyring i kjellerstue. Parafinfyring er ikke i bruk.  
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.  
Peis med peisinnsetts i peisstue.  
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

# Tilstandsrapport



Støpt gulv i underetasje. Oppforet gulv i div.rom.

Flere kjelleryttervegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Multi- Elementer, sandwichelementer har gipsplater på hver side og en kjerne av skummet polyuretan. Brukt innvendig under bakkenivå med sprøyte/ betong på utsiden utgjør dette en risikokonstruksjon med stor fare for mugg og soppskader.

Innvendig plassering av isolasjonselementene og forbindelsen mellom betong og gipsplater er fuktteknisk lite heldig og krever omhyggelig utførelse for å unngå fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

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

#### 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 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe i stue.  
Åpen peis i stue.

#### Vurdering av avvik:

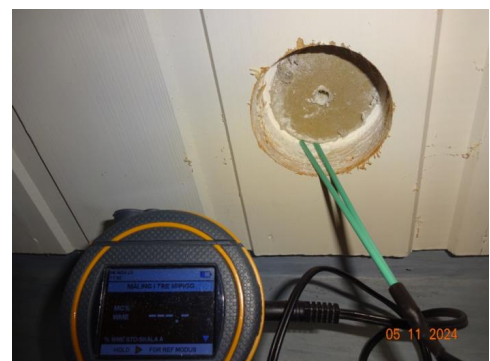
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eier opplyser: Det er ifølge tidligere eier/salgsoppgave opplyst at det er fyringsforbud i denne pipa grunnet manglende feietrinn på tak. Ved bruk av peis av nåværende eier ble det påvist røykutvikling i stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Kryp kjeller

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Krypkjeller under tilbygget del.  
Støpt ringmur rundt krypkjeller.  
Krypkjeller er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.

Snekkerarbeid og fliser utført som egeninnsats, mens rørarbeid er utført av firma.

Utført av: tidligere eier. Kilde: eiers opplysning/tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### UNDERETASJE > 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 fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk 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 malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen.

Trapping i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eier opplyser: Mesteparten av vannet går i sluk, men noe renner mot døra. Det er også bom under noen av flisene.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj og glassdører.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk rom i underetasje.  
Støpt gulv.  
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med malte plater.  
Vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.  
Ikke ventilert.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.  
Rommet er ikke ventilert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres  
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.  
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### Generell

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.



## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.

## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



# Tilstandsrapport

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med benkeplate, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Del med glassplate over rustfri kum.

## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

Bad med gulvflater, overflater og installasjoner ifra 2024. Utført av: firma og egeninnsats.  
Alt utenom varmekabler er utført av iHUS AS. Varmekablene er lagt som egeninnsats, men tilkoblet av elektriker.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt panel.  
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 fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk 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 malt panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med malt panel: Ikke fuktsikre overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

# Tilstandsrapport

Plastsluk.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og badekar.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og del med blyglassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i blyglass.

Fuktmerker i benkeplate, ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Slitasjemerker på innredning.

Løst blyglass.

Fuktsvelling i bunnplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med lakkert regulv.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i underetasje.  
Støpt gulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.

## UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blande batteri.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i underetasje.  
Gulvflater med tregulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Teknisk anlegg

Montert el.badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på teknisk rom/vaskerom i underetasje.  
Montert vannfilter.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokk montert på teknisk rom/vaskerom.  
Utekran.

#### Vurdering av avvik:

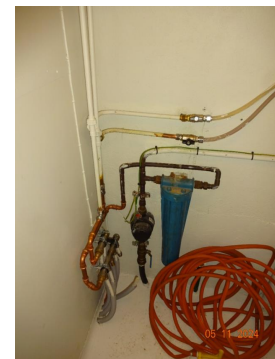
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det drypper i ifra rørkobling. Synlig vann på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern.  
Kloakk antatt luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe ifra 2018.  
Varmekabler i begge baderomsgulv og soverom i underetasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Defekt varmekabler på ett soverom i underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder plassert på teknisk rom/vaskerom, 134 liter.  
Montert i 2022,  
Ikke fast tilkoblet.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Anmerkninger ble utbedret.

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** **Montert nye automatsikringer i 2024. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Mangler deksel til koblingsboks. Se bilde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**TG 3** Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2004.

Montert røykvarsler.

Eier opplyser: Bli montert seriekoblet røykvarsler.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring med grunnmursplast over terreng.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Takrennevann føres ut på terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

# Tilstandsrapport

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Multi-elementer, sandwichelementer.

Krypkjeller under tilbygget del: Støpt ringmur rundt krypkjeller.

## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til underetasje. Forblendet med skiferstein. Påsatt beslag på toppen av mur.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! 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 og lager.

**Byggeår**

1986

**Kommentar**

Tidligere tilstandsrapport-

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

---

## Beskrivelse

### Innvendig

#### Kjellerrom:

Støpt gulv. Sluk i gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Himling med støpt dekke. Understøttet med betongsøyler.

Finert ytterdør.

Lys og strøm.

El.skap med automatsikringer.

### Garasjerom:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med limtretrager.

Montert to leddporter med motorstyring.

Lys og strøm.

### Hobbyrom:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med limtretrager.

Rommet varmes opp med panelovn.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Ventilasjon igjennom vindusventiler.

Takvinduer med isolerglass.

Ytterdør med glassfelt.

### Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Veggkonstruksjonen er understøttet med stolper foranket i yttervegg.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besikket ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

### Carport:

Støpt gulv.

Overflater med panel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med limtretrager.

Lys og strøm.

3 fast kontakt.

### Avvik:

Fuktskjolder på innvendige utforinger til takvindu. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Sprekker i kjelleryttervegg.



## Laftet grillkoie



### Anvendelse

Grillbu.

### Byggeår

1986

### Kommentar

Tidligere tilstandsrapport.

### Standard

Enkel standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Yttervegger av laftet tømmer.

Åstak. Himling med panel.

Sittebenker.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Avvik:

Påvist mosegroing ved torvhaldstokken.

Ikke montert takrenner og nedløp.

# 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

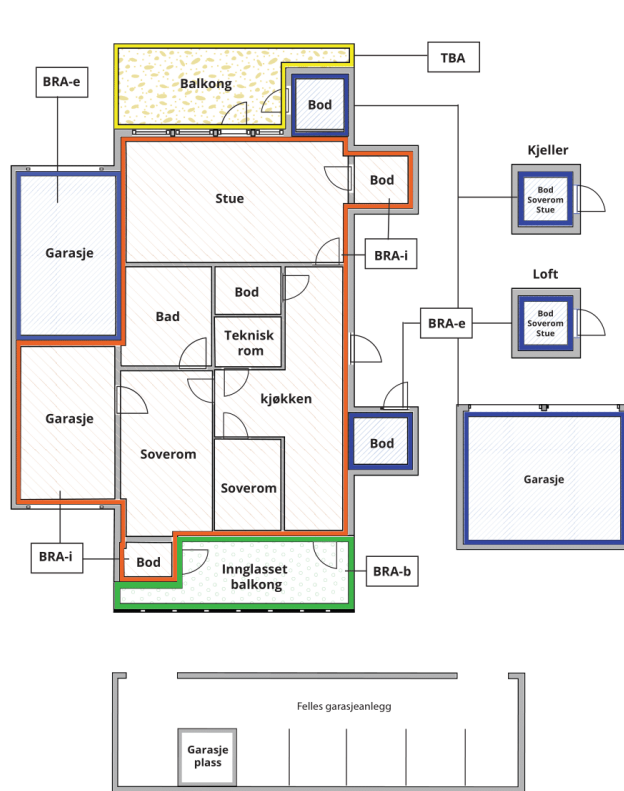
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	135			135	34		135
1.etasje	150			150	58	1	151
Utvendig bod ved veranda		3		3			3
<b>SUM</b>	<b>285</b>	<b>3</b>			<b>92</b>	<b>1</b>	<b>289</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>288</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Lagerbod, Bod , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Gang 2, Vaskerom/teknisk rom, Kjellerstue , Vaskerom 2, Kjølerom , Bad 2, Toalettrom , Badstue		
1.etasje	Entré , Toalettrom , Bod , Peisstue , TV-stue/kontor , Kjøkken , Stue 2, Kontor/gjesterom		
Utvendig bod ved veranda		Bod	

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		57		57	
1.etasje		18		18	
1.etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>109</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 18m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Laftet grillkoie

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		16		16		1	17
<b>SUM</b>		<b>16</b>				<b>1</b>	<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>						

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	268	20
Garasje	18	91
Laftet grillkoie	0	16

## Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje.
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 18m <sup>2</sup>
Laftet grillkoie	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Renate Nathalie Evensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	16	64		0	2504.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brennerivegen 47

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Renate Nathalie Evensen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brenneriroa i Løten kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.  
Ca. 3 km til Løten sentrum.  
Hamar sentrum ca. 14 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Skrånende tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Høydeforskjeller er regulert med forstøtningsmurer.  
Belagt med belegningsstein ved inngang.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

## Forsikring

### Selskap

Fremtind

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke 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	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/NU4943>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon