

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Vikavegen 39 , 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 6, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1975

Eiendomsverdi ref nr: VK1996

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

971 22 916



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Pipe med toppbeslag.
Malte metaltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987.
Varevinduer, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Ytterdør med 3 glassfelt.
Terrassedør med dobbel dør.

Adkomst til terrasse fra stue.
Støpt terrasse.
Utført med rekkverk av smijern.
Areal på ca. 12m² ved stue.
Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, tregulv, lakkert tregulv og parkett.
Overflater med panel, malt murpuss, tapet og malte plater.
Himlinger med eternittplater, tapet, panel og malte plater.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett kjellerrom.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe. Sotluke.
Luftkanal. Del med eternitt.
Åpen peis i kjellerstue. Mexisteinmur.
Eldre vedovn i kjeller.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate og kobberplate under ildsted.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett kjellerrom.
Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks).
Utforet kjelleryttervegg i kjellerrom og kjellerstue.
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 og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk på en side.
Støpt trapp til kjeller via trapperom.

Laminerte innerdører.
Blyglass innerdør i 1.etasje.

Innvendig:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Himling med malte plater.
Varevinduer, 1+1 glass.
Lys og strøm.
Montert vippeport.
Ventilasjon igjennom veggventil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med vinylbelegg.
Himling med malte plater.
Bad/vaskerom med toalett, forheng, servant, støpejernsluk, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, underskap og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom takventil og veggventil. Naturlig avtrekk.
Montert stråleovn.
Tilluftspalte.
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 laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, togreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
El.vifte på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannmåler og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Ventilasjon gjennom veggventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2021.
Stråleovn på bad i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 112 liter fra 2022.
Fast tilkoblet. Sluk i gulv.

To kummer i kjeller.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i 1.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks).
Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.
Nedgravd oljetank på tomten. Ikke i bruk.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendig trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

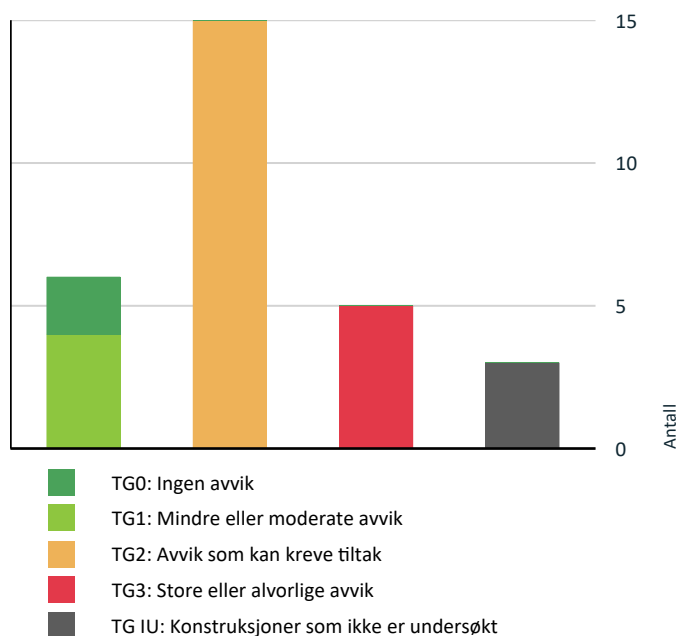
[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

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

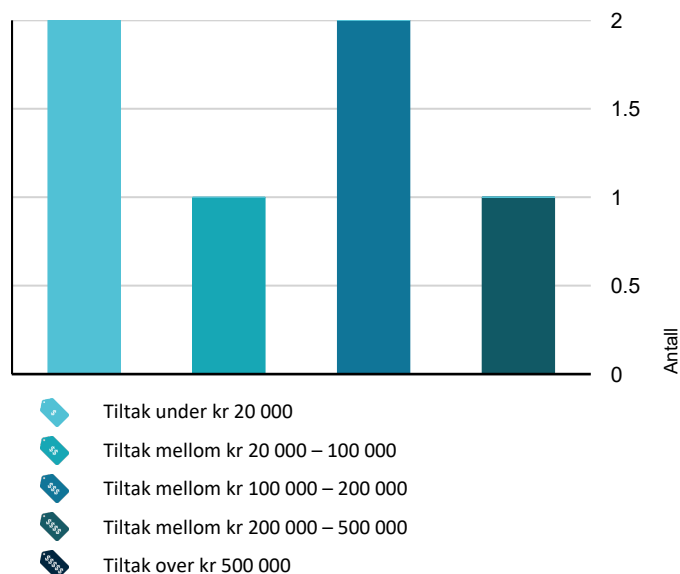
Sammendrag av boligens tilstand

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. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1966

Kommentar
Ca.byggeår. Opplyst av fullmektig.

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

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

Vedlikehold
Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på taktekkingen er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Kommentar
Pipe med toppbeslag.
Malte metalltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Kommentar
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen.
Svertesopp på utvendig panel bør fjernes, og det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold, som rengjøring og overflatebehandling, for å hindre videre soppvekst og forringelse av panelet.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i bjelke rundt pipe.
Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskader og fuktmerker rundt pipe.

Skadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og fuktskader, som kan svekke takkonstruksjonens bæreevne og føre til kostbare reparasjoner.

Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør med 3 glassfelt.

Terrassedør med dobbel dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør bør kittes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Ytterdøren bør kittes på nytt for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås og varmetap reduseres. Manglende utbedring kan føre til økt energiforbruk.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

TG 2 Vinduer

Kommentar

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987.

Varevinduer, 1+1 glass.

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

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Varevinduer bør kittes på nytt.

Fuktskadet utføring på ett soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist sprekk i vindusglass i matbod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Varevinduer bør kittes på nytt for å hindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risikoen for fukttinntrengning, råte og varmetap. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for vinduene.

Vindu med sprekk bør skiftes.

Tilstandsrapport

Adkomst til terrasse fra stue.
Støpt terrasse.
Utført med rekkverk av smijern.
Areal på ca. 12m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig armering og avskalinger i støpt terrasse.
Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør utbedres synlig armering og avskalinger i den støpte terrassen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og korrosjon av armeringen, noe som kan svekke terrassens bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1U Utvendige trapper

Kommentar

Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Kommentar

Gulvflater med vinylbelegg, tregulv, lakkert tregulv og parkett.
Overflater med panel, malt murpuss, tapet og malte plater.
Himlinger med eternittplater, tapet, panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Knirk i gulv i gang.

Det er påvist fuktskadet parkett i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet.

Stedvis fuktmerker i gulv i 1. etasje.

Slitte gulvflater.

Skadet tapet på ett soverom.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Det er påvist fuktmerker i himling matbod i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett kjellerrom.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskadet parkett i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktskadet parkett og undersøke årsaken til fuktigheten. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre skade på gulv og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og muggdannelse.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Murt teglpipe. Sotluke.
Luftekanal. Del med eternitt.
Åpen peis i kjellerstue. Mexisteinmur.
Eldre vedovn i kjeller.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate og kobberplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist riss/sprekk i ildstein.
Rust på sotluke.
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildstein bør skiftes.
Rust på sotluken bør fjernes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brannspill og lekkasje av røyk eller gasser til oppholdsrom.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Støpt gulv i kjeller. Oppført gulv i kjellerstue og ett kjellerrom.
Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks).
Utforet kjelleryttervegg i kjellerrom og kjellerstue.
Påforet 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 og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

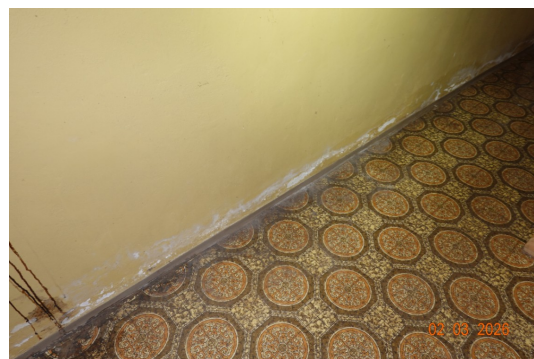
Vurdering av avvik:

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

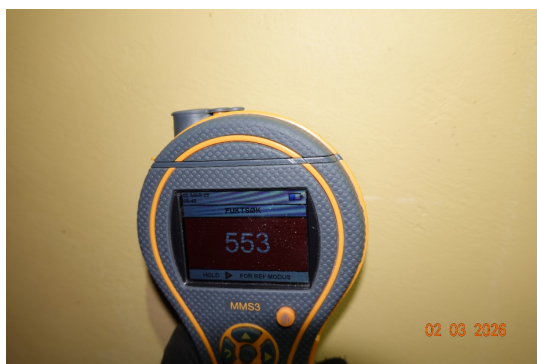
Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve veggghøyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

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.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk på en side.
Støpt trapp til kjeller via trapperom.



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Laminerte innerdører.
Blyglass innerdør i 1. etasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Kommentar

Innvendig:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Himling med malte plater.
Varevinduer, 1+1 glass.
Lys og strøm.
Montert vippeport.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i gulv.
Det er påvist sprekk i vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avskalinger i gulv bør utbedres for å hindre videre forringelse av betongen og redusere risiko for skader eller ujevnheter som kan påvirke bruk og vedlikehold.
Sprekk i vindusglass bør utbedres eller glasset bør skiftes for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med vinylbelegg.
Himling med malte plater.
Bad/vaskerom med toalett, forheng, servant, støpejernsluk, ettgrepss blandebatteri, vegghengt dusj, underskap og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom takventil og veggventil. Naturlig avtrekk.
Montert stråleovn.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke etablert ventilasjon i henhold til dagens krav.
Det er påvist sprekker i våtromsbelegg. Gulvet er ikke tett.
Vindu i våtsonen.
Rust i sluk.
Det er påvist skruer i vinylbelegg.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Det er påvist fuktsvelling i plate rundt takventil. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Kommentar

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, togreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er påvist fuktskade i bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Fuktskade bunnplate bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og dårlig innelima.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

El.vifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TG 3: El.vifte i vegg er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innelimaet.
- El.vifte må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannmåler og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

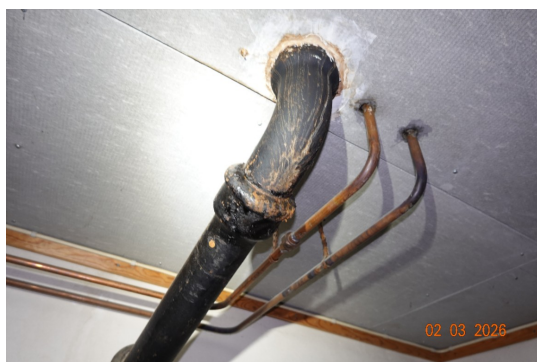
Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon gjennom veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2021.
Stråleovn på bad i 1.etasje.



TG 0 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 112 liter fra 2022.
Fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG IU Andre installasjoner

Kommentar

To kummer i kjeller.

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

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

Kommentar

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i 1.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av eldre el.anlegg og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemmest.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpte kjelleryttervegg med pålagt porebetong (siporeks).

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i utvendig murpuss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.
Påse at kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 3 Oljetank

Kommentar

Nedgravd oljetank på tomten. Ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

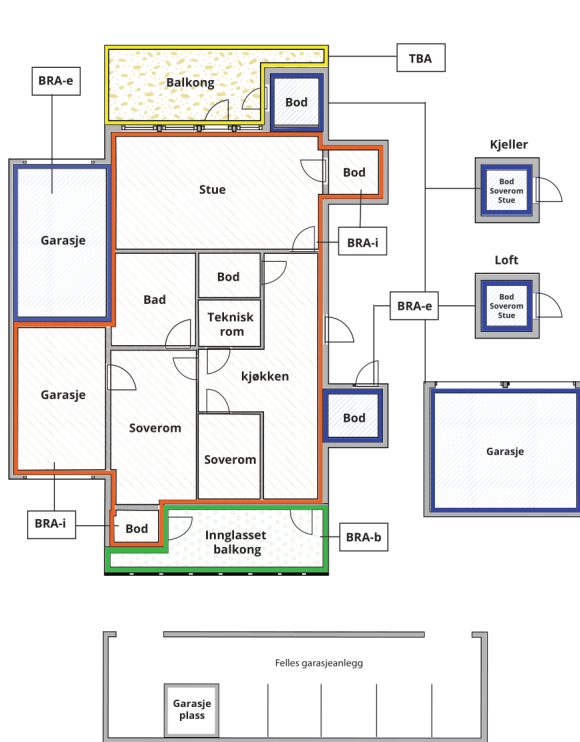
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget garasje

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	80			80			80
1.etasje	87			87	14		87
Inntilbygget garasje	21			21			21
Loft						11	11
SUM	188				14	11	199
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, kjellerstue, kjellerrom 2, teknisk rom, matbod, matbod 2, trapperom		
1.etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue/spisestue		
Inntilbygget garasje	Garasje, trapperom		
Loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Loft uten målverdig areal, kun del med gangbart gulv på loft. Ca. areal: 11m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	184		0	1059.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vikavegen 39

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Signe Helene Dyresen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ottestad i Stange kommune.

Veietablert boligfelt med eneboliger.

Sentral og solrik beliggenhet i Ottestad, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.

Kort vei til kjøpesenter og skole.

Hamar sentrum ca. 2,5 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

Ikke kontrollert.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Tomten var dekket med snø under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.