

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øståsvegen 436, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

 HAMAR kommune

 gnr. 136, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 491 m<sup>2</sup> BRA-i: 491 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 30.11.2024

Oppdragsnr.: 20088-1053

Referansenummer: HC6321

Autorisert foretak: Byggtakst Øst Nygård

Sertifisert Takstingeniør: Per Johnny Nygård

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Byggtakst Øst Nygård Org. nr. 95351079

Byggtakst Øst takserer boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer og landbruk, samt naturskader for privat, næring og landbruk.

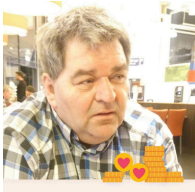
Tilstandsrapport etter ny avhendingslov. Løstretaksering. Skadetaksering.

Reklamasjonsrapporter. Skadetaksering . Skjønnstaksering.

Byggesøknader. Energiattester. Uavhengig kontroll KL. 1

Foruten fuktmåleinstrumenter og fuktsøkeinstrumenter har vi varmesøkende kamera og inspeksjonskamera for hulrom.

Per Johnny Nygård har vært takstmann siden 2002 og har erfaring i flere byggfag siden 1981



Rapportansvarlig

*Per Johnny Nygård*

Per Johnny Nygård

Uavhengig Takstingeniør

pejo@pejo.no

928 02 590



Mesterbrev



# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Boligen har forsømt vedlikeholdt. Kjelleren har et fuktproblem og avfukter anbefales benyttet. Etasjeskiller i stue har svak konstruksjon. Det er gulvknirk. Sjarmerende skjevheter på gulvflater i 2. etasje. Huset er lytt. Dreneringsplater på grunnmur mangler topplist som skal stenge for vann mot grunnmur. Kjeller. Lite dagslys. Fuktig miljø. Om kjeller er lovlig bruksendret til varig opphold må sjekkes. Boligen bærer preg av stort hundehold med lukt og slitasje på innvendige overflater.

## Enebolig - Byggeår: 1940

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein og besiktiget fra fra bakkenivå og loftsvinduer.

Takrenner og nedløp av metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggepoke. Stående bordkledning.

Sperrekonstruksjon. Noe i eldste del er isolert med sagflis

Sperrekonstruksjon. Eldste del er isolert med sagflis

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1972 i loftetasje.

1. etasje og kjeller fikk nye malte trevinduer med 2 lags glass i ca. 2010 i følge eier. Eldre varevinduer i kjeller er modne for utskifting.

Alle tre dører byttet ca. 2010 i følge eier.

2 Store terrasse ved bassengområde.

Impregnerte terrassebord på gulv.

Tretrapp på terrasse og ved innganger.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på stuegulv. Laminat på gulver. Furugulv.

Flisgulv. Betonggulver i kjeller. Flislagt gulv i kjeller og gang. Trepanel og malte plater på vegger. Skifer på pipe. Trepanel og himlingsplater i tak..

Betongdekke mot grunnen. Etasjeskillere av treverk. Nedbøyet tak i stue grunnet svak konstruksjon.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Elementpipe og mursteinspipe.

Betonggulv. Betong/mur og hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad under utførelse.

Ingen dokumentasjon. Bad på loft er revet og klargjort for gjenoppbygging.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Tak. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Brukes til rengjøring av hunder. Mye kunne ikke inspiseres grunnet hundephold.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Bobler på badekar virker ikke.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Mindre enn 6% fukt er svært tørt.

### Bad 2

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Badet brukes til vask av hunder. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bassengbod. Hull i gulv.

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Bod med sluk.

Tidligere vaskerom brukes som bod. Kun murvegger. Fuktutslag på murvegger og betonggulv generelt i etasjen.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet kan brukes.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. ..

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Toalettrom

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og metall.  
Det er ikke besikttet i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast og trolig metall.  
Naturlig ventilasjon.  
Det er installert oljefyr. Må ombygges til bioolje.  
Ikke bruk. En radiator på soverom er frakoblet.  
Ca 200 liters varmtvannstank.  
Det er El-skap med automatsikringer og kursoversikt. 230 Volt anlegg. Automatsikringer og merkede kurser i sikringsskap.  
Utleieareal har adkomst til terreng og øvrig boenhet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.  
Det antas at det ble lagt ny drenering rundt hele bygningen i 1972  
Grunnmur i betongstein og lecamur.  
Forholdsvis flat tomt, lett skrånende.  
Forholdene er skjult i terreng og kunne ikke inspiseres.  
Septiktanken er av ukjent type.  
Oljetank i stål. Innebygget i boligens kjeller mellom soverom og bad i utleieareal.  
Inspeksjonsluke over toalett på bad. Ikke inspisert innvendig i dette rom. Vanskelig adkomst.  
Utebasseng ca. 4 x 7,5 meter Over 60 kubikk oppvarmet vann å bade i.  
Har du et basseng med mer enn 20 cm vann, skal det sikres mot at noen kan falle i det. Men svært få kjenner til hvilke krav som stilles. – Lovverket er klar på at det er eieren av bassenget som er forpliktet til å sikre det, men loven sier ikke noe om hvordan det skal gjøres. – Lovverket er klar på at det er eieren av bassenget som er forpliktet til å sikre det, men loven sier ikke noe om hvordan det skal gjøres. Så lenge det ikke er et basseng som skal stå der permanent, trenger du ikke søke om tillatelse til å sette det opp. Derfor må hver enkelt huseier ta ansvar for at ingen kan forville seg opp i bassenget.  
Gjerde rundt basseng, brønn eller lignende må utformes slik at det ikke er mulig for barn å kripe under, gjennom eller klatre over det.  
Port eller grind må ha solid lås eller annen lukningsanordning.  
Overdekking eller overbygging av basseng, brønn eller lignende må være utført av solide materialer og være godt festet til forsvarlig fundament.  
Overdekking må være sikret med lås eller liknende for å unngå at overdekkingen fjernes av barn eller uvedkommende.  
Manglende sikring TG:3

Låve og hønseshus inkluderes ikke i tilstandsrapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

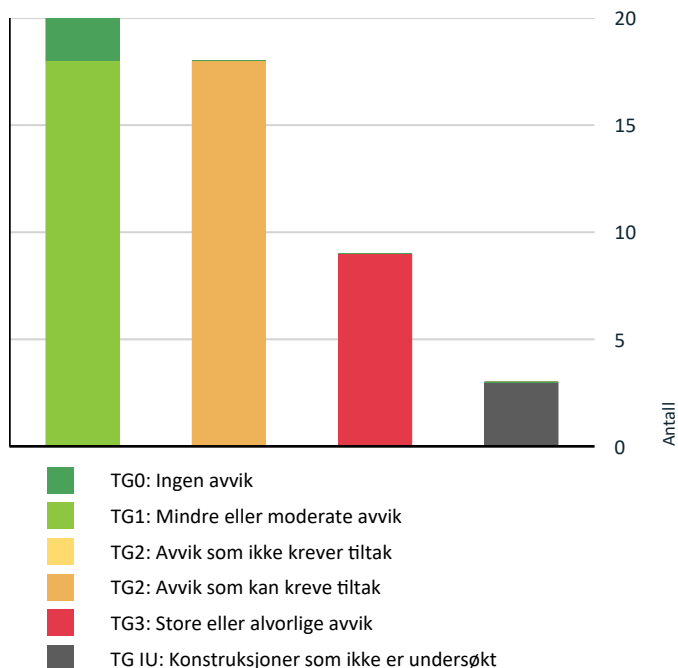
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Opplysninger er gitt av eier.

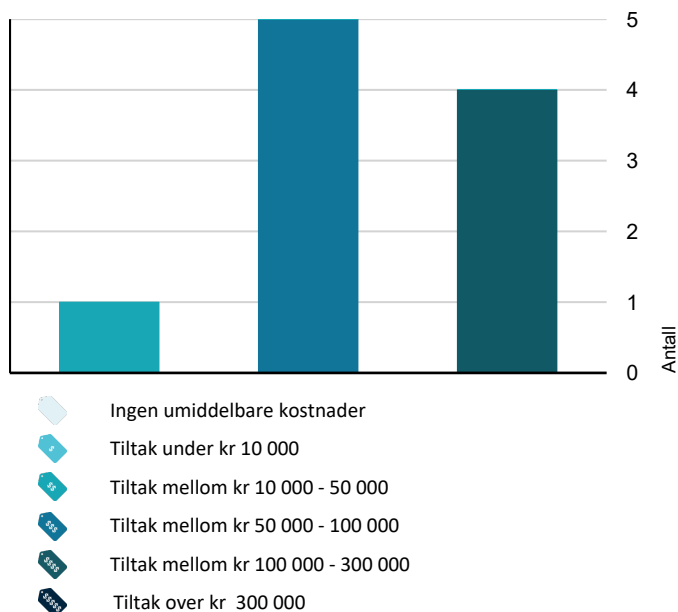
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Antatt verdi på eiendommen er ca 6,5 mill.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 Eldre [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller til boligen > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller til boligen > Bassengbod. Hull i gulv. > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad under utførelse. > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller til boligen > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller til boligen > Bassengbod. Hull i gulv. > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loft > Bad under utførelse. > Fukt i tilliggende konstruksjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Kjeller til boligen > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1940

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Antatt byggeår. Tilbygget 1973

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betongtakstein og besikket fra bakkenivå og loftsvinduer.

Årstall: 1972

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er avvik:

Det er mye mose på overflater av takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Mose på takstein forkorter tekingens levetid.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 1972

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.

### Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggepoke. Stående bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## ⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon. Noe i eldste del er isolert med sagflis

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Bad er revet og det er åpninger gjennom yttertak, men sikret mot vanninntrengning.

## ⚠ TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2 Eldre

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon. Eldste del er isolert med sagflis

## Vurdering av avvik:

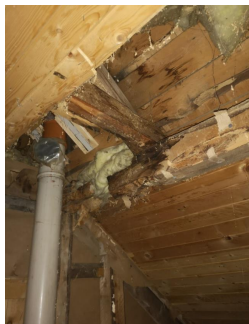
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råte i tak i bad under utførelse. Bæring og undertak er skadd. Trolig har lufterør ikke vært isolert.  
Vannlekkasje fra luftelyr

## 📍 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1972 i loftetasje.

1. etasje og kjeller fikk nye malte trevinduer med 2 lags glass i ca. 2010 i følge eier. Eldre varevinduer i kjeller er modne for utskifting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 📍 TG 2 Dører

Alle tre dører byttet ca. 2010 i følge eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater på hoveddør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører begynner å bli gamle. Slitasje fra hundehold.

## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 Store terrasse ved bassengområde. Impregnerte terrassebord på gulv.

# Tilstandsrapport



Basseng



Terrasse

## Utvendige trapper

Tretrapp på terrasse og ved innganger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på trapp ved terrasse er løst.

## INNVENDIG

### Overflater

Parkett på stuegulv. Laminat på gulver. Furugulv. Flisgulv. Betonggulver i kjeller. Flislagt gulv i kjeller og gang. Trepanel og malte plater på vegger. Skifer på pipe. Trepanel og himlingsplater i tak..

Årstall: 1972

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

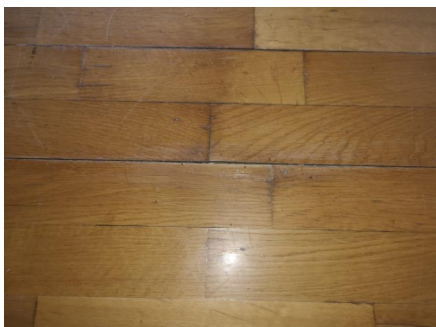
Fuktskader på parkettgulv i stue i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Parkettgulv i stue har vannskader etter potteplanter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Betongdekke mot grunnen. Etasjeskillere av treverk. Nedbøyet tak i stue grunnet svak konstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

## Pipe og ildsted

Elementpipe og mursteinspipe.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ildsteder på kjøkken i 1. etasje



Ildsted i kjeller.



Ildsteder i peisstue

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Betonggulv. Betong/mur og hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Årstill: 1972

Kilde: Eier

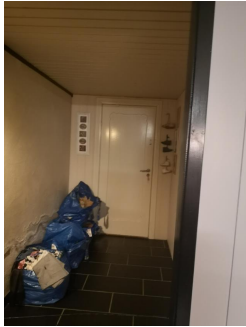
## Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- 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: 100 000 - 300 000



Saltutslag på grunnmur. Soverom rett i front kunne ikke inspiseres grunnet søvn av person.

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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



Trapp i kjeller mangler håndløper.



Trapp i 1. etasje mangler håndløper.

## ⚠ TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### KJELLER TIL BOLIGEN > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet kan brukes.

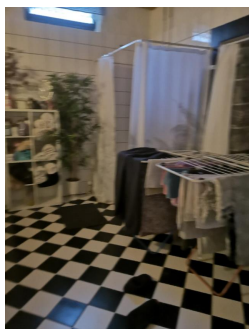
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLER TIL BOLIGEN > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJELLER TIL BOLIGEN > BASSENGBOD. HULL I GULV.

#### Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Bod med sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## KJELLER TIL BOLIGEN > BASSENGBOD. HULL I GULV.

### TG 1U Fukt i tilleggende konstruksjoner

Tidligere vaskerom brukes som bod. Kun murvegger. Fuktutslag på murvegger og betonggulv generelt i etasjen.

## LOFT > BAD UNDER UTFØRELSE.

### TG 3 Generell

Ingen dokumentasjon. Bad på loft er revet og klargjort for gjenoppbygging.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

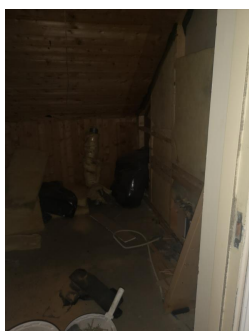
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## LOFT > BAD UNDER UTFØRELSE.

### TG 2 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Tak. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

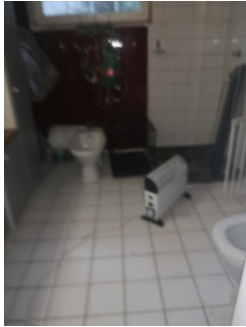
## 1. ETASJE > BAD 1



# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Brukes til rengjøring av hunder. Mye kunne ikke inspiseres grunnet hundeopphold.



Vindu er uferdig montert.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Bobler på badekar virker ikke.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD 1

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD 1

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Mindre enn 6% fukt er svært tørt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Badet brukes til vask av hunder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. ...

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### KJELLER TIL BOLIGEN > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

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

Benkeplate mangler endelist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Smak og behag, men benken blir jo penere med ny list.



Kjøkken i kjeller



Benkeplate mangler endelist.

### KJELLER TIL BOLIGEN > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

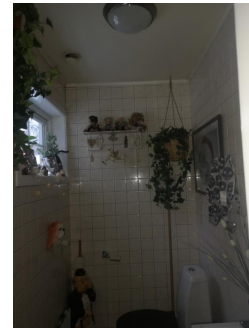
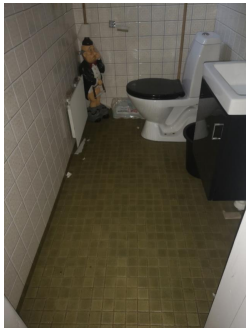
# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TE 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og metall. Det er ikke besiktiget i rørskap.

##### Vurdering av avvik:

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

##### 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.

#### TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og trolig metall.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TE 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr. Må ombygges til bioolje. Ikke bruk. En radiator på soverom er frakoblet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget.

Brannvindu mangler etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TE 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank.



## TE 1 Elektrisk anlegg

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

Det er El-skap med automatsikringer og kursoversikt. 230 Volt anlegg. Automatsikringer og merkede kurser i sikringskap.

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.

**2010**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

Ja

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

Ja På tilbygg.

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?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Nei



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Utleieareal har adgang til terreng og øvrig boenhet.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

# Tilstandsrapport

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### 📍 TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

### 📍 TG 2 Drenering

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

Det antas at det ble lagt ny drenering rundt hele bygningen i 1972

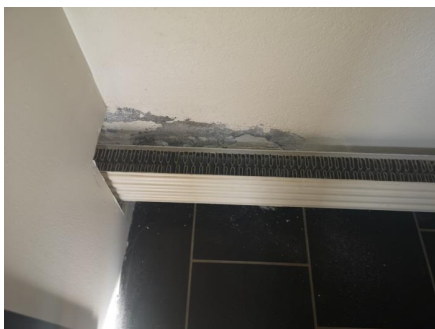
**Årstall:** 1972 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



Fuktskader i grunnmur.

### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein og lecamur.

### 📍 TG 1 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt, lett skrånende.

# Tilstandsrapport

## TG 10 Utvendige vann- og avløpsledninger

Forholdene er skjult i terreng og kunne ikke inspiseres.

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

## TG 3 Oljetank

Oljetank i stål. Innebygget i boligens kjeller mellom soverom og bad i utleieareal. Inspeksjonsluke over toalett på bad. Ikke inspisert innvendig i dette rom. Vanskelig adgang.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 1 Andre tomteforhold

Utebasseng ca. 4 x 7,5 meter Over 60 kubikk oppvarmet vann å bade i.

Har du et basseng med mer enn 20 cm vann, skal det sikres mot at noen kan falle i det. Men svært få kjenner til hvilke krav som stilles. – Lovverket er klar på at det er eieren av bassenget som er forpliktet til å sikre det, men loven sier ikke noe om hvordan det skal gjøres. – Lovverket er klar på at det er eieren av bassenget som er forpliktet til å sikre det, men loven sier ikke noe om hvordan det skal gjøres. Så lenge det ikke er et basseng som skal stå der permanent, trenger du ikke søke om tillatelse til å sette det opp. Derfor må hver enkelt huseier ta ansvar for at ingen kan forville seg opp i bassenget. Gjerde rundt basseng, brønn eller lignende må utformes slik at det ikke er mulig for barn å kripe under, gjennom eller klatre over det.

Port eller grind må ha solid lås eller annen lukningsanordning.

Overdekking eller overbygging av basseng, brønn eller lignende må være utført av solide materialer og være godt festet til forsvarlig fundament.

Overdekking må være sikret med lås eller liknende for å unngå at overdekkingen fjernes av barn eller uvedkommende.

Manglende sikring TG:3

Låve og hønsehus inkluderes ikke i tilstandsrapporten.



# Tilstandsrapport



Låve ca 155m<sup>2</sup> Halve gulv i 1. etasje og deler av 2. etasje mangler.



Høneshus 10m<sup>2</sup>



Basseng

# 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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleindeling

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)				
Loft	40			40		19	59
1. Etasje	239			239			239
Kjeller til boligen	212			212			212
<b>SUM</b>	<b>491</b>					<b>19</b>	<b>510</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>491</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott , Bad under utførelse., Trapperom		
1. Etasje	Bad 1, Bad 2, Peisstue , Stue , Kjøkken , Trapperom , 3 Gang , Wc , TV - Stue, Soverom		
Kjeller til boligen	Bod 1, Bod 2, Bassengbod. Hull i gulv., Teknisk rom med oljefyr., Trappegang, Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Hall , Teknisk rom 2, Stue , Gang , Fyrrum		

### Kommentar

Arealene er omtrentlige. Bygningen er svært vanskelig å måle opp. I tidligere salgsoppgave var arealene oppgitt å være bruttoareal 550 og bruksareal (BRA) 422m<sup>2</sup> for alle 3 etasjer.

Nåværende eier har pusset opp kjelleren og det kan ha skjedd endringer på arealene.

Det anbefales å få laget nye byggetegninger som samsvarer med dagens bruk og helt korrekt areal fremkommer.

Fordeling mellom boligens utleieareal og boligens kjellerdel kan være omtvistet da det er åpent mellom arealene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Opplysninger er gitt av eier.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	422	69

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2022	Per Johnny Nygård	Takstmann
25.11.2024	Per Johnny Nygård Eva Merete Olsrud	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	136	31		0	9070.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øståsvegen 436

### Hjemmelshaver

Olsrud Eva Merete

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ikke langt unna Gåsbu skisenter i Hamar. Landlig og skjermet beliggenhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat. Det spleises på felleskostnader på vegvedlikehold. Rettigheter til bruk av veg må undersøkes.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Vannkvalitet ikke dokumentert.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med offentlig tømming.

### Regulering

Ikke regulert tomteområdet- LNF område.

### Om tomten

Treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning, plen. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2007

# 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/HC6321>

## 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