

Tilstandsrapport



Enebolig



Småvegen 7, 2827 HUNNDALEN



GJØVIK kommune



gnr. 65, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 03.07.2025

Oppdragsnr.: 10064-2303

Referansenummer: QN1645

Foretak: Takstcon AS

Takstingenør: Stian Ekern

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432



NITO

 TAKSTCON

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 fuktøk.

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 • 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig bygget i 1934 og senere tilbygd i 2001.
Det ble da også skiftet utvendig kledning og taktekking.
Videre pusset opp innvendig i nyere tid.
Fremstår med en normal god standard på innvendige overflater.
Bemerket noe planvvik på gulv i kjeller og 2 etg som må sees i sammenheng med bygningens alder.
Merk alder på drenering og pkt rom under terreng i rapporten.

Viser til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er utvendig tekket med metallplater fra 2001
Takrenner , beslag og nedløp i metall
Heldekkende pipebeslag
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med liggende panel
Ny utvendig kledning på hele huset i 2001
2 stk vegger er nylig malt utvendig
Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer over opprinnelig del
Loft er etterisolert med blåseisolasjon .
Synlig at det er etablert luftesjikt i skrådeler . Dog noe mindre enn dagens krav.
Takkonstruksjon over tilbygd del er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll
3 stk Vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmer datert 2024
Vinduer på soverom i 1etg og 3 stk vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmer datert 2001.
Ventilspalte i karm
Vinduer i stuedelen i 1. etg med 2 lags glass datert 2014
Vinduer i kjeller med 2 og 3 lags glass datert 2012 og 2019
2 fløyet verandadør med 2 lags glass og malte karmer datert 2018
Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass.
Datert 2004. Yale doorman kodelås
Utgangsdør i kjeller i hvit glatt utførelse
Veranda med utgang ved kjøkken.
Oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Terassegulv av typen møre royal med rilled overflate
Rekkverk med stående spiler
Høyde rekkverk 101 cm
På siden mot gårdsplass er det bygd inn kasser til blomster/ planter etc
To trinn ned til platting ved inngangsdør . Partiet som er Takoverbygd har støpt dekke belagt med flis
Areal 47 m2
Veranda bygget i 2023/ 2024.
Garasje under veranda på 15 m2
Leddport i stål med el åpner
Vegger mot terreng i garasje av murte blokker
Tekket mot veranda med tiltaksplater. Erfaringsmessig er ikke disse 100 prosent tett over tid . Enkelte vannråper og noe kondens er derfor å forvente. Himling kan derfor ikke tettes igjen innvendig i garasjen med plater / panel etc

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv
Flis
Laminat
Varmefolie i stue/ kjøkkendelen
Varmekabler i tilbygg .

Vegger

Malte glatte gipsoverflater . Osb plater bak gips i 1 etg . Yttervegger isolert i den forbindelse
Vegg i trapp og ene soverom med kalkmaling
En vegg på stuen med beiset panel
En vegg med spiler på ene soverom

Himling

Malte glatte gipsoverflater

Standard i kjeller med flis og Laminat på gulv
Panel og malte glatte gipsoverflater på vegger
Panel og mdf panel i himling

Etasjeskiller mellom 1. og 2 etg i tre
Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre
Støpt plate i tilbygd del
Støpt plate i u etg
Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er opplyst om
Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen. Glassplate på gulv under oven
Pipe er forblendet med fasadestein i 1 etg
Feieluke tilgjengelig i kjeller
Det er påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur i kjelleren. Det ble utført hulltaking med fuktmåling i rom der trapp kommer ned.
Det ble her målt 22 prosent fuktighet i treverk på målested.
Trapp mellom 1. og 2 etg fra byggeår. Plassbygd type i tre .
Trinn er belagt med Laminat
Kjellertrapp i heltre . Plassbygd type fra byggeår
Malte overflater
Profilerte kompaktdører og heltredører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg
Badet ble pusset opp i 2024 i regi av dagens eier med hjelp av faglært vennetjeneste

Flis på vegger.
Spiler i himling
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i dusjonen. Sluk ligger ca 25 mm lavere enn gulv ved dør
Oppkant mot dørterksel på ca 30 mm
Smøremembran under flis
Mansjett er synlig under klemring i sluket
Vegghengt toalett .
Innredning med vask med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass

Beskrivelse av eiendommen

Dusjarmatur på vegg i dusjonen
Plass og opplegg til vaskemaskin
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørbblad
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra soverom mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Bad 1 etg
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Badet ble pusset opp i 2011 ifølge tidligere salgsoppgave
Flis på vegger.
Mdf panel med innfelte downlights i himling
Flis på gulv med varmekabler
Sluk i dusjonen
Smøremembran i ukjent utførelse
Mansjett er synlig under klemring i sluket
Dusjkabinett
Innredning med hvite glatte fronter
Vask i porselen med etgrepsarmatur
Vegghengt toalett .
Innredning med benkeplate mot yttervegg med plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørbblad
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 som har laminerte skrog med fronter med struktur
Laminat benkeplate med nedfelt komposittvask med etgrepsarmatur
Fasadestein på vegg over benkeplate
Integrert komfyr, oppvaskmaskin , kjøleskap og platetopp
Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Fordelerskap på bad i 2 etg
Opplyst av eier at det er montert sensorer med vannstoppsystem der rør er innkasset i kjelleren
Rør skiftet ihhv 2011 og 2024 i forbindelse med oppussing av våtrom
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Lite parti med eldre soilrør innvendig
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2011 plassert i kjeller.

Toshiba varmepumpe på stuen ny i 2024
El bil lader på vegg utvendig ved adkomstparti
Nytt el anlegg fra inntak i 2019
Skjult el amlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
Brannslukningsapparat
Røykvarslere

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Drenert 1 side (siden ved veranda) i 2023
Ellers eldre drenering. Det er gjort tiltak med å fylle pukkmasser inntil grunnmuren med fall fra grunnmur på siden mot der man ankommer boligen.
Grunnmur av sparesteinsmur
Det meste av grunnmur er innkledd innvendig og nedfylt utvendig i stor grad,
Kontrollen er derfor noe begrenset.
Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning
Nytt gjerde i 2020.

Utvendige vannrør i plast fra 1988
Utvendig avløpsrør i plast fra 2023

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

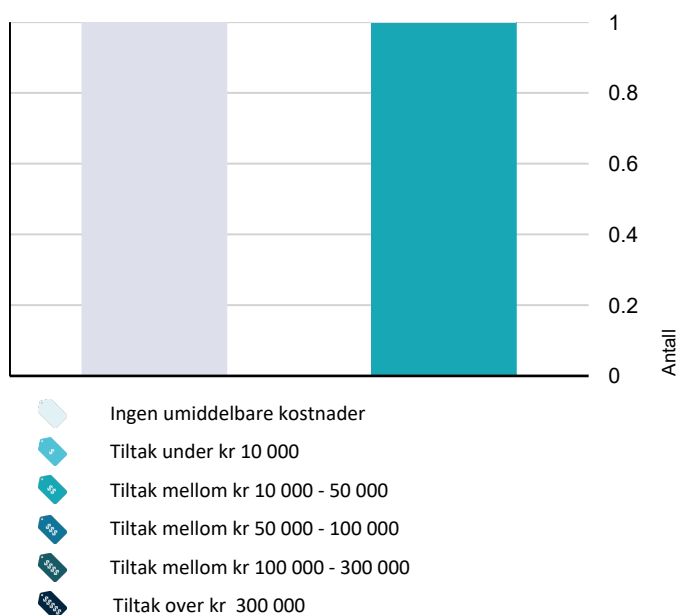
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsverdi.no.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygg i 1 etg med gang og soverom
	Modernisering	Overflater pusset opp i 1 etg i 2019. 2 etg 2024 og kjeller i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er utvendig tekket med metallplater fra 2001

Vurdering av avvik:

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

Noe rustmerker på takplate nedenfor pipe

Konsekvens/tiltak

- 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.
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det er ikke behov for tiltak utover at teking bør holdes under jevnlig tilsyn.

Nedløp og beslag

Takrenner , beslag og nedløp i metall
Heldekkende pipebeslag

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis noe frostspreng på enkelte nedløp

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres snøfangere over soner som det ferdes personer .

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp med frostspreng må skiftes for å lukke avviket



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner

Vegger er utvendig kledd med liggende panel

Ny utvendig kledning på hele huset i 2001

2 stk vegger er nylig malt utvendig

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Utvendig kledning fremstår med normal slitasje. Overflatebehandlet nylig

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer over opprinnelig del

Loft er etterisolert med blåseisolasjon .

Synlig at det er etablert luftesjikt i skrådeler . Dog noe mindre enn dagens krav.

Takkonstruksjon over tilbygd del er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kun en luftespalte langs gesims til lufting av takkonstruksjonen, men det er synlig på loft at det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og undertak i skrådeler på konstruksjonen.

Registrert noe fuktmerker på undertak som antas å være fra før det ble lagt ny taktekking

- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eier opplyste at det ikke har vært problemer med isdannelser på utvendig takoverflate på vinteren.

TG settes utifra at luftingen er noe dårligere enn dagens krav. Anses ikke å være behov for strakstiltak, men konstruksjonen bør holdes under oppsikt.



TG 1 Vinduer

3 stk Vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmen datert 2024

Vinduer på soverom i 1etg og 3 stk vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmen datert 2001.

Ventilspalte i karm

Vinduer i stuedelen i 1. etg med 2 lags glass datert 2014

Vinduer i kjeller med 2 og 3 lags glass datert 2012 og 2019

TG 1 Dører

2 fløyet verandadør med 2 lags glass og malte karmen datert 2018

Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass. Datert 2004. Yale doorman kodelås

Utgangsdør i kjeller i hvit glatt utførelse

Leddport i stål med el åpner til garasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang ved kjøkken.

Oppført i impregnerte trekonstruksjoner

Terassegulv av typen mørke royal med rilled overflate

Rekkverk med stående spiler

Høyde rekkverk 101 cm

På siden mot gårdsplass er det bygd inn kasser til blomster/ planter etc

To trinn ned til platting ved inngangsdør. Partiet som er Takoverbygd har støpt dekke belagt med flis

Areal 47 m2

Veranda bygget i 2023/ 2024.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje under veranda på 15 m²

Leddport i stål med el åpner

Vegger mot terreng i garasje av murte blokker

Tekket mot veranda med tiltaksplater. Erfaringsmessig er ikke disse 100 prosent tett over tid . Enkelte vanndråper og noe kondens er derfor å forvente.

Himling kan derfor ikke tettes igjen innvendig i garasjen med plater / panel etc



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv

Flis

Laminat

Varmefolie i stue/ kjøkkendelen

Varmekabler i tilbygg .

Vegger

Malte glatte gipsoverflater . Osb plater bak gips i 1 etg . Yttervegger isolert i den forbindelse

Vegg i trapp og ene soverom med kalkmaling

En vegg på stuen med beiset panel

En vegg med spiler på ene soverom

Himling

Malte glatte gipsoverflater

Standard i kjeller med flis og Laminat på gulv

Panel og malte glatte gipsoverflater på vegger

Panel og mdf panel i himling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller mellom 1. og 2 etg i tre

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik er i hovedsak målt inne på walk in closet

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre

Støpt plate i tilbygd del

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Støpt plate i u etg

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mest avvik i rommet bereder er plassert . Her kan man også se synlig skjevhet langs gulvlist

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er opplyst om

Vurdering av avvik:

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

Radonmåling er kun krav ved utleie

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen. Glassplate på gulv under oven

Pipe er forblendet med fasadestein i 1 etg

Feieluke tilgjengelig i kjeller

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe har en innkledd side i alle etasjer

Kravet er at teglsteinspiper skal ha alle 4 sider synlige

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alternativ til å gjøre alle 4 sider tilgjengelig er å montere stålrør i pipa

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur i kjelleren. Det ble utført hulltaking med fuktmåling i rom der trapp kommer ned.

Tilstandsrapport

Det ble her målt 22 prosent fuktighet i treverk på målested.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktprosenten i treverk er viktig for å unngå råte, muggsopp og andre skader. For å unngå soppangrep bør fuktinnholdet i treverk være under 20 vektprosent, og under 15 vektprosent i konstruksjoner som tørker sakte

Generelle retningslinjer for fukt i treverk:

Under 15%: Generelt anbefalt fuktinnhold for de fleste bruksområder, spesielt i konstruksjoner som er utsatt for fukt.

15-20%: Fuktinnhold hvor faren for råte og muggsopp øker.

Over 20%: Muggsopp kan dannes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verdier som ble målt under befaringen tilsier at det er en konstruksjon som bør holdes under tilsyn. Merk også alder på drenering.

Kontrollen er begrenset da hulltaking er gjort et begrenset område og sier ikke noe om den eksakte tilstanden i hele konstruksjonen.

Påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2 etg fra byggeår. Plassbygd type i tre .
Trinn er belagt med Laminat

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp i heltre . Plassbygd type fra byggeår
Malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte kompaktdører og heltredører

Vurdering av avvik:

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

Dører til begge soverom i 1 etg tar i terskel

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2024 regi av dagens eier med hjelp av faglært vennetjenste

Dokumentasjon foreligger på boligmappa.no



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

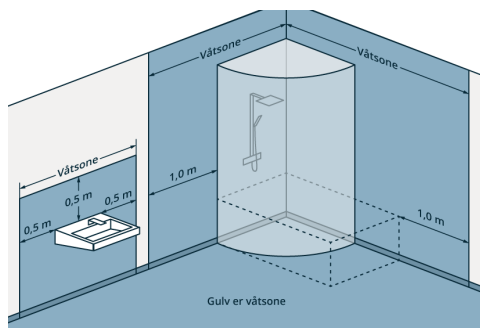
Flis på vegger.
Spiler i himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i dusjsonen. Sluk ligger ca 25 mm lavere enn gulv ved dør
Oppkant mot dørterksel på ca 30 mm

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran under flis
Mansjett er synlig under klemring i sluket



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett .
Innredning med vask med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Plass og opplegg til vaskemaskin

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørbblad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra soverom mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport

Badet ble pusset opp i 2011 ifølge tidligere salgsoppgave

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger.

Mdf panel med innfelte downlights i himling

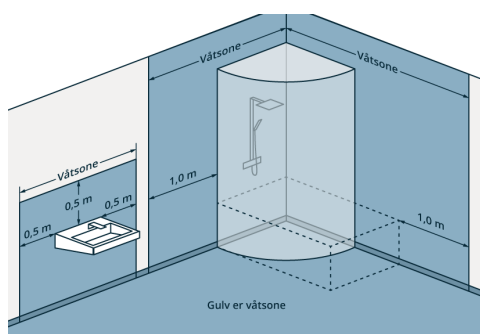
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er dusjkabinett i rommet er det liten fare for vanninntrengning rundt dør
Forsiktig bruk må fortsatt påregnes



ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabler

Sluk i dusjsonen

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprekt flis ved utforing på dør

Dusjkabinett må fortsatt benyttes

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran i ukjent utførelse

Mansjett er synlig under klemring i sluket

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Merk: Det kommer opp vannrør i gulv bak kabinett i hjørnet. Dette er at svakt pkt da det ikke er lett å kontrollere om det er brukt mansjett i overgangen mot gulvet. Med bakgrunn i dette og flatt gulv i rommet så kan ikke kabinett fjernes

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett

Innredning med hvite glatte fronter

Vask i porselen med etgrepsarmatur

Vegghengt toalett .

Innredning med benkeplate mot yttervegg med plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørrblad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 har laminerte skrog med fronter med struktur

Laminat benkeplate med nedfelt komposittvask med etgrepsarmatur

Fasadestein på vegg over benkeplate

Integrert komfyr, oppvaskmaskin , kjøleskap og platetopp

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Fordelerskap på bad i 2 etg

Opplyst av eier at det er montert sensorer med vannstoppsystem der rør er innkasset i kjelleren

Rør skiftet ihhv 2011 og 2024 i forbindelse med oppussing av våtrom



TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Lite parti med eldre soillrør innvendig

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil på avløpsrør (lufting er ikke ført over tak)

- Lufting bør føres over tak

Durgo-ventiler er ikke ment som primær lufting. Primær lufting bør gjøres ved å føre et rør ut av taket, mens Durgo-ventiler er en sekundær løsning.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2011 plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må varmtvannsbereder skiftes.

En varmtvannsbereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Venter man med å bytte ut varmtvannsbereder kan dette føre til risiko for vannskader, økt risiko for lekkasjer og høyere energikostnader.



TG 1 Andre installasjoner

Toshiba varmepumpe på stuen ny i 2024



Elektrisk anlegg

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

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

El bil lader på vegg utvendig ved adkomstparti
Nytt el anlegg fra inntak i 2019
Skjult el anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2019

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

5. 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

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

9. 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.

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert 1 side (siden ved veranda) i 2023

Ellers eldre drenering. Det er gjort tiltak med å fylle pukkmasser inntil grunnmuren med fall fra grunnmur på siden mot der man ankommer boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG satt på bakgrunn av at det ikke er skiftet drenering rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsmur

Det meste av grunnmur er innkledd innvendig og nedfylt utvendig i stor grad, Kontrollen er derfor noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til innpressing av grunnmur eller setninger i grunnen som man kunne oppdage under befaringen.

TG settes etter alder på grunnmur. Eldre betong har dårligere enn kvalitet enn nyere grunnmurer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning

Tilstandsrapport

Nytt gjerde i 2020.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør i plast fra 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Utvendig avløpsrør i plast fra 2023

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

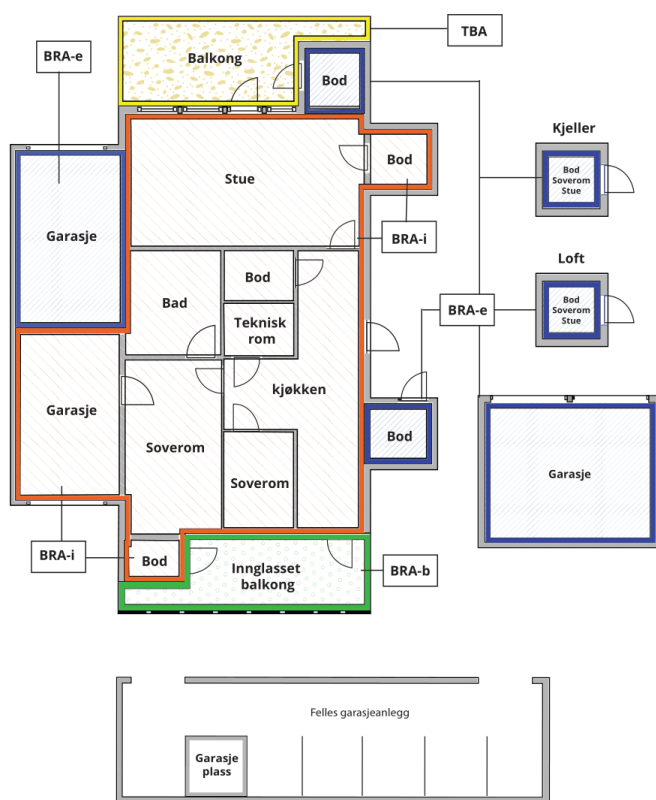
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

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)				
Etasje 2	38			38		16	54
Etasje 1	78	15		93	47		93
Kjeller						45	45
SUM	116	15			47	61	192
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Walk-in closet, Walk-in closet 2		
Etasje 1	Entré, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken	Garasje	
Kjeller	Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		

Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal da takhøyden er under 190 cm
Takhøyde i kjeller målt til 184-187 cm på tilfeldig valgte steder
Deler av 2 etg har ikke målbart areal på grunn av skråhimling

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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	116	0

Kommentar

Enebolig

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Mats Hasle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	65	42		0	1867.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Småvegen 7

Hjemmelshaver

Hasle Mats

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har solrik beliggenhet i utkant av Hunndalen sentrum med kort gangavstand til forretninger, skoler og barnehage. Skog og markaområder i umiddelbar nærhet. Ca 3 km til Gjøvik sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning
Nytt gjerde i 2020.
Gruset innkjøring og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 550 000	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Forutsetninger

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.