

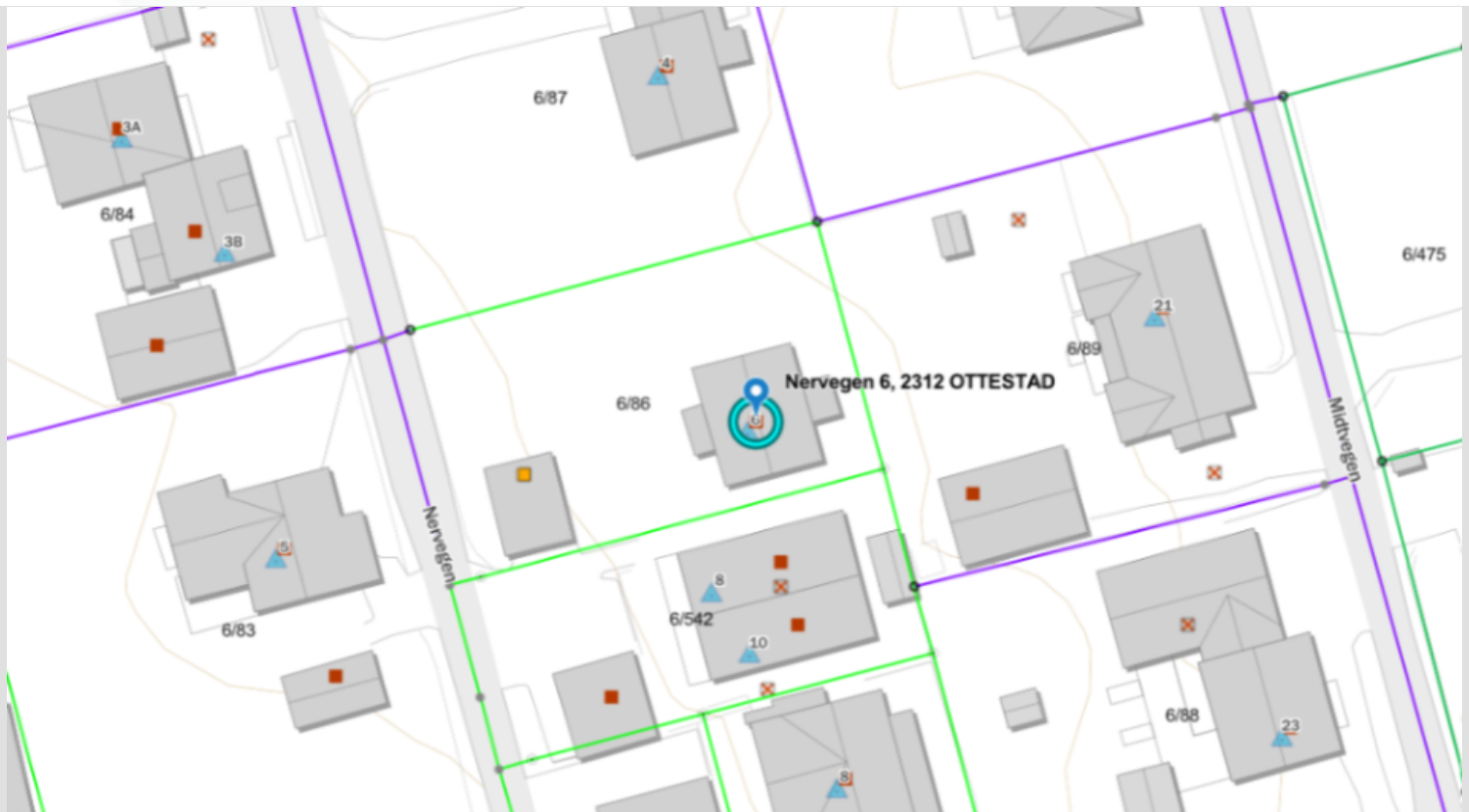
Tilstandsrapport

📍 Nervegen 6, 2312 OTTESTAD

📖 STANGE kommune

gnr. 6, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 21642-1165

Referansenummer: FF1342

Foretak: Daven Takst og Eiendom

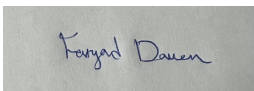
Vår ref: Faryad Daven



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.



Rapportansvarlig



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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.



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur av betong/steinsmur og støpt gulv i kjeller fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpte pilarer i tilbygg. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Veggene har trekonstruksjoner antagelig fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon i 2022 i tillegg til 10 cm eksisterende isolasjon. Saltakkonstruksjoner av tre med sperrer og undertak av trepanel antagelig fra byggeår tekkes utvendig med betongtakstein fra 2015. Tilgang til loft via luke uten fastmontert stige i loftsetasje. Isolert etasjeskille/himling mellom kaldloft og loftsetasje. Lufting via luker/ventiler i gavl og spalte i raft. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn til pipe. Snøfangere på deler av tak ved inngangsparti. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2016, 2018 og 2022.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Nedløp med utkast til terreng og til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn til pipe. Snøfangere på deler av tak ved inngangsparti. Veggene har trekonstruksjoner antagelig fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon i 2022 i tillegg til 10 cm eksisterende isolasjon.

Saltakkonstruksjoner av tre med sperrer og undertak av trepanel antagelig fra byggeår tekkes utvendig med betongtakstein fra 2015. Tilgang til loft via luke uten fastmontert stige i loftsetasje. Isolert etasjeskille/himling mellom kaldloft og loftsetasje. Lufting via luker/ventiler i gavl og spalte i raft. Konstruksjonen er kun besikket fra luke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2016, 2018 og 2022.

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i kjellerstue.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2014.

Overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv, malt rekkverk og utgang fra vindfang ved stue. Delvis overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk ved

inngangsparti

Utvendig har boligen tretrapper ved terrasse og betongtrapper ned til kjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

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

Boligen har murt pipe/elementpipe og vedovn plassert i stue. Sotluke plassert i kjeller. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å foreta målinger i treverk/svill i direkte kontakt med kjellergulv/vegger.

Boligen har tretrapp opp til loftsetasje.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører med glassfelt.

I boligen er det teknisk rom/vaskerom med ukjent alder, fliser i gulv med lite sluk ved vegg, malte plater i vegg og malte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, røropplegg med samlestokk og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 2 mm. Badet har lokalt fall i dusjsone og hjelpesluk utenfor dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i dusjsone. Synlig mansjett i sluk. Det er ett hjelpesluk/avløp utenfor dusjsone.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med glatte skapfronter og 2 ett-greps blandebatterier, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra entre/vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 21 mm.

Det er plastsluk og smøremembran. Synlig mansjett under klemring.

Rommet har innredning med nedfelt vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Tillift via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet ikke-utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Plater i benkerygg.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat i gulv, panel i vegger og panel i tak.

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk plassert i teknisk rom/vaskerom i kjeller.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk stedvis avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjon på toalettrom er beskrevet under eget punkt.

Det er eldre sluk av støpejern på kjøkken i kjeller.

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmepumpe både i 1.etasje og loftsetasje samt elektriske panelovner i diverse rom.

Elektrisk gulvvarme på begge bad og entre/vindfang. Peisovn plassert i stue. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom/vaskerom.

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

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

eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i loftsetasje.

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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn av antatt jord -/morenemasser.

Dreneringen er opplyst fra 2013.

Bygningen har grunnmur av betong/steinsmur og støpt gulv i kjeller fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpte pilarer i tilbygg.

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsyning. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

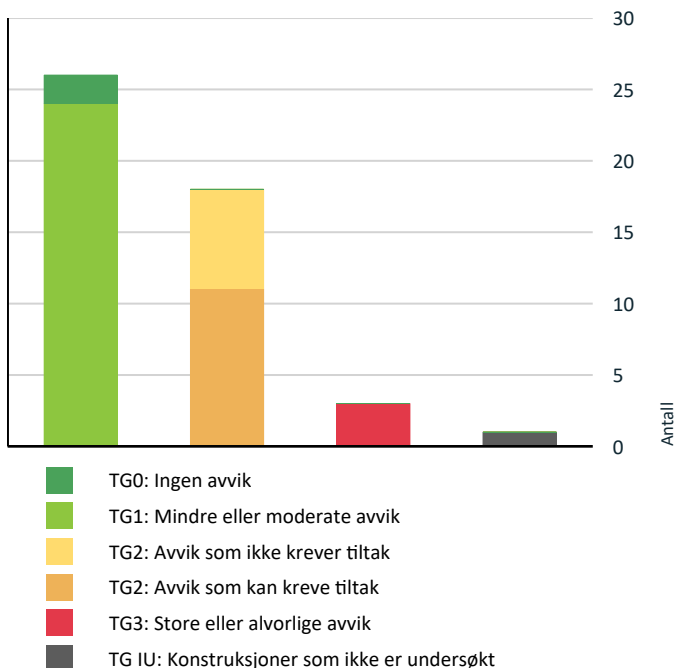
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

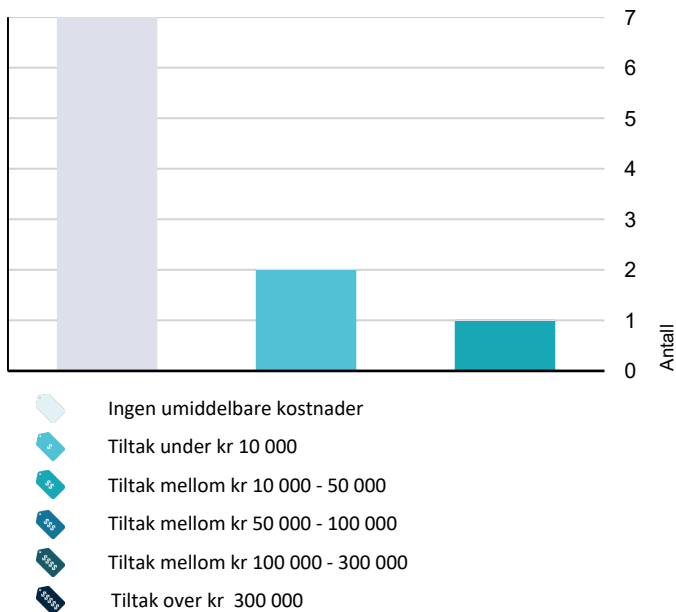
Sammendrag av boligens tilstand

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

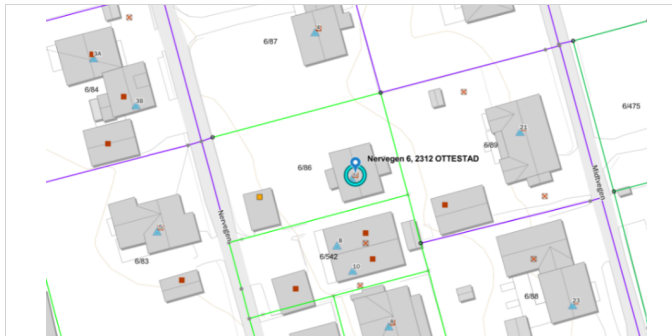
- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Vindu- kjellerstue [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
 - Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Ytterdør- kjeller [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Antatt etter etablert dato i matrikkelen. Eksakt byggeår er ikke kjent da det ikke er fremlagt dokumentasjon.

Anvendelse

Status: tatt i bruk- Boligen brukes av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Nytt bad i kjeller
2022	Modernisering	Ytvendig panel med etterisolering av yttervegger
2022	Modernisering	Nye vinduer i store deler av boligen
2015	Modernisering	Oppgradering av innvendige overflater og innvendige dører
2015	Modernisering	Ny peis i stue
2014	Modernisering	Ny takteking av betongtakstein
2014	Modernisering	Nytt kjøkken i 1.etasje
2014	Modernisering	Nytt bad i 1.etasje
2013	Ombygging	Ny drenering rundt boligen

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Nedløp med utkast til terreng og til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Fastmontert stigetrinn til pipe. Snøfangere på deler av tak ved inngangsparti.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjoner antagelig fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er etterisolert med 5 cm isolasjon i 2022 i tillegg til 10 cm eksisterende isolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Salttakkonstruksjoner av tre med sperrer og undertak av trepanel antagelig fra byggeår tekket utvendig med betongtakstein fra 2015. Tilgang til loft via luke uten fastmontert stige i loftsetasje. Isolert etasjeskille/himling mellom kaldloft og loftsetasje. Lufting via luker/ventiler i gavl og spalte i raft. Konstruksjonen er kun besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

Takkonstruksjonen så tørr ut ved befaring. Det er ukjent om fuktskjolder er fra før taktekingen ble skiftet. Det er noe slitasje i enkelte sperrer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2016, 2018 og 2022.

TG 3 Vindu- kjellerstue

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprukket rute i vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av vinduet må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2022.

TG 2 Ytterdør- kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2014.

Årstall: 1947

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Rute i dør har sprekk.

Det er manglende over-/underbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Sprekk i rute

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv, malt rekkverk og utgang fra vindfang ved stue. Delvis overbygget terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt rekkverk ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

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

Det er noe oppsprukket trevirke. Terrassene er imidlertid beiset jevnlig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyde ved vestvendt terrasse



Rekkverkshøyde ved inngangsparti

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig har boligen tretrapper ved terrasse og betongtrapper ned til kjeller.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er i generell god stand. Tilstandsgrad er satt grunnet små bruksmerker i gulv samt manglende listing enkelte steder. Det er påvist stedvis ujevnheter i himling i kjellerstue og teknisk rom. Eksakt årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan gjøres etter behov.

Lokal utbedring bør gjøres ved ujevne plater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

! TG 2 Radon

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

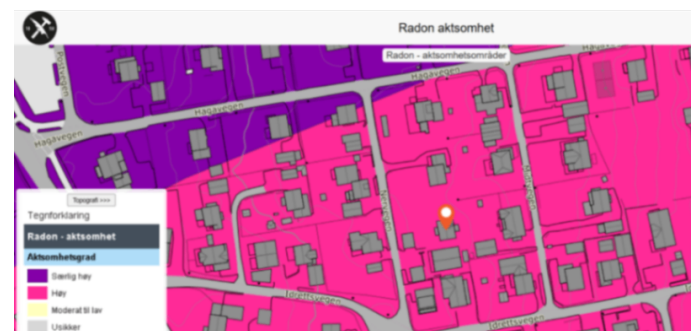
Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe/elementpipe og vedovn plassert i stue. Sotluke plassert i kjeller. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein). Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstillers dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å foreta målinger i treverk/svill i direkte kontakt med kjellergulv/vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt fuktmåling flere steder ved stikkmåling. Enkelte steder har det vært verdier under grensa. I vegg mot sør er det målt verdier over grensa. Målte verdier er 20 og 17.1 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp opp til loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har store skader.

Det mangler håndløper i trapp.

Det påvist slitasje som krever utbedring.

Det er målt fuktverdier og påvist råte i stolpe ved trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

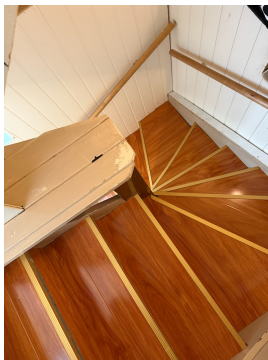
Det må påregnes noe vedlikehold/utskifting av trapp. Eventuelle lokale utbedringer kan gjøres etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade i stolpe



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører med glassfelt.

! TG 2 Andre innvendige forhold

I boligen er det teknisk rom/vaskerom med ukjent alder, fliser i gulv med lite sluk ved vegg, malte plater i vegg og malte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, røropplegg med samlestock og varmtvannsbereider. Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet kan være utsatt for vannsøl og evt.vannlekkasjer. Det er ukjent om det er brukt membran under fliser. I et rom som brukes til vaskerom skal det være mekanisk avtrekk. Det er noe fall til sluk, men også noe motfall enkelte steder. Det er uegnede materialer i vegg med tanke på tetthet, samt treverk som kan være utsatt for fukt. Det er stedvis slitasje i vegg ved røropplegg.

Kombinasjon av nevnte forhold og grunn til overvåking gjør at det er valgt å gi en samlet TG2 på dette rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes vedlikehold av dette rommet. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden, og gjennomføre nødvendige tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 2 mm. Badet har lokalt fall i dusjsone og hjelpesluk utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:

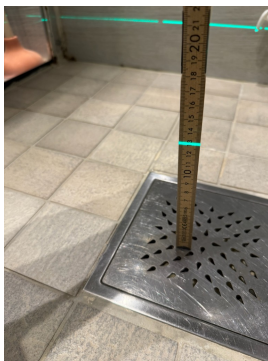
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyde ved topp slukrist (i dusjsone)

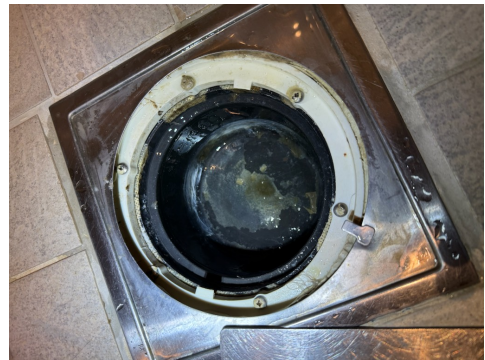


Høyde ved terskel

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i dusjsone. Synlig mansjett i sluk. Det er ett hjelpesluk/avløp utenfor dusjsone.



Sluk i dusjsone



Hjelpesluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med glatte skapfronter og 2 ett-greps blandebatterier, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra entre/vindfang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 21 mm.



Høyde ved topp slukrist



Høyde ved terskel

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Synlig mansjett under klemring.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tillift via spalte under dør.



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet ikke-utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Plater i benkerygg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak/utbedring kan gjøres etter behov da avviket har estetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat i gulv, panel i vegger og panel i tak.
Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk plassert i teknisk rom/vaskerom i kjeller.



! TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk stedvis avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjon på toalettrom er beskrevet under eget punkt.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er eldre sluk av støpejern på kjøkken i kjeller.

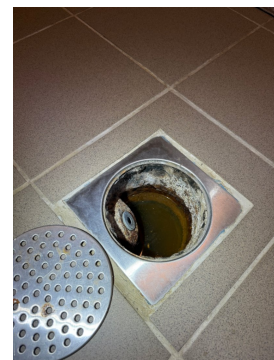
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmepumpe både i 1.etasje og loftsetasje samt elektriske panelovner i diverse rom. Elektrisk gulvvarme på begge bad og entre/vindfang. Peisovn plassert i stue. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er ikke fastkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 bygningsakkyndig 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. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i loftsetasje.

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.
2014 Etter oppgraderinger i boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler i 2017. Det foreligger i tillegg samsvarserklæring for prosjekt nr 2171208 IF sak som gjelder de- og remontering bad i kjeller fra 2022.
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

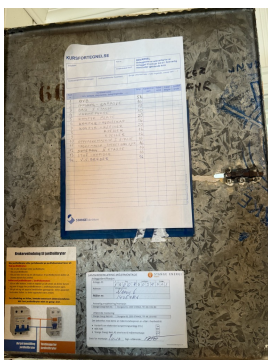
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag, på grunn av manglende fremvisning av samsvarserklæring for øvrig arbeid i boligen og manglende fastkobling av varmtvannsbereder at det utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.**



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.

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.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er opplyst fra 2013.

Årstill: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler toppliste på grunnmursplast.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er stedvis bla. i ved mot sør avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/steinsmur og støpt gulv i kjeller fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpte pilarer i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist stedvis saltutslag på overflater.

Det er manglende muligheter for å besiktige grunnmur.

Påviste avvik er fra tilgjengelig del ved utvendig bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghorhold

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsyning. Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Status: fritatt for søknadsplikt- Garasjen

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk at dette bygget ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

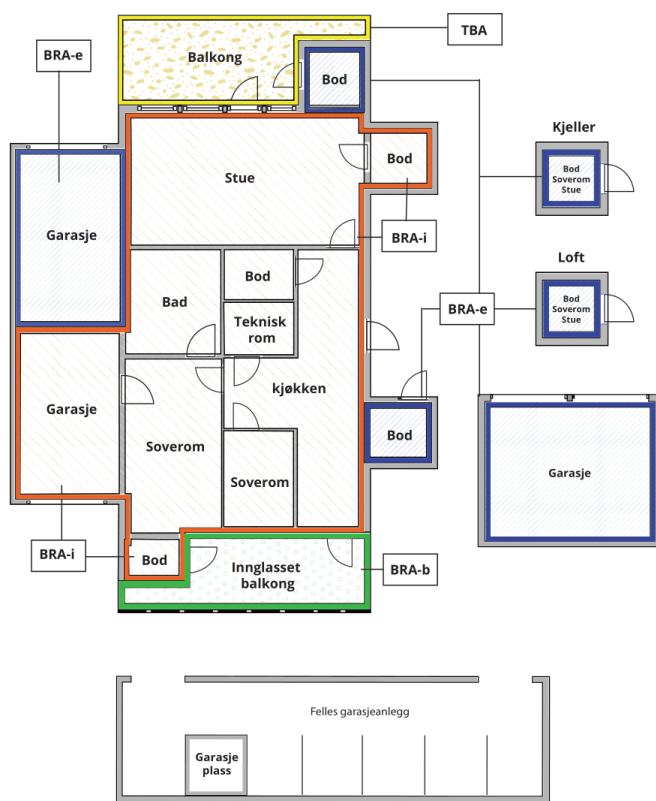
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)				
1.etasje	67			67	15		67
Loftsetasje	53			53		6	59
Kjeller	47	3		50		2	52
SUM	167	3			15	8	178
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/vindfang, Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Bad, Gang, Trapperom til kjeller, Vindfang		
Loftsetasje	Gang m/trapp, Toalettrom, 3 soverom		
Kjeller	Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Teknisk rom/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Åpent areal er areal av overbygget terrasse med utgang fra vindfang og areal av delvis overbygget terrasse ved inngangsparti. Deler av loft under skråtak er tatt med som areal ved lav himlingshøyde. Deler av kjeller ved kjøkken er tatt med som areal ved lav himlingshøyde grunnet målte høyder på 1,88 m og 1,89 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad i kjeller i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom til varig opphold. Det opplyses på generell grunnlag at rom for varig opphold skal oppfylle visse krav som bla. romningsvei, dagslysflate og takhøyde. Takhøyde i kjeller er ved stikkmåling målt til 1,9 m, 1,96 m og 1,89 m. Det er etablert vinduer i kjeller, men krav til dagslysflate er ikke oppfylt i enkelte rom i kjeller.

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Carporten er på ca.31 kvm. Carport er imidlertid ikke måleverdig areal. Bredden på carport er målt til ca.5 m.

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	167	3
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig
Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom for varig opphold. Det må opplyses på generell grunnlag at visse krav som dagslysflate, takhøyde og sikkerhetskrav må være tilfredsstillende i et rom for varig opphold. Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen.

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	6	86		0	709.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nervegen 6

Hjemmelshaver

Vitija Aferdite, Vitija Shpetim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet i Bekkelaget, Ottestad med kort avstand til blant annet flere butikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til barnehager, barneskoler og ungdomsskole.

Det er ca.3,4 km fra eiendommen til Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høgskole. Vikasenteret på Ottestad er 1 km unna eiendommen. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ottestad og kommuneplanens arealdel 2023-2035, og er i et område avsatt til boligområder.

Aktuelle planer:

Kommunedelplan for Ottestad med planid 200801. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 12.08.2011.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynsoner.

Om tomten

Selveier tomt på ca.709,4 kvm. Tomta er tilnærmet flat, og er opparbeidet med blant annet plen og noe beplanting. Det er en brønn på tomta som ifølge eier brukes til vanning. Gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:

1947/102671-2/11 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

20.10.1947 Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata

1946/101480-1/11 REGISTRERING AV GRUNN

03.10.1946 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0417 GNR:6 BNR:80

2019/515769-1/200 REGISTRERING AV GRUNN

07.05.2019 12:10 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3413 GNR:6 BNR:541
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3413-6/542/0/1,2

Servitutter i eiendomsrett

2021/753694-1/200 BESTEMMELSE OM VEG

22.06.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:6 BNR:86

Gjelder denne registerenheten med flere

Takstingeniøren er ikke kjent med innholdet av tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 500 000

År

2015

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Boligen er opplyst forsikret av eier.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

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 tjenestetyster.

• 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 høytalere, 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 sokkeletasje) 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.

Forutsetninger

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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.

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

•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](#)