

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fangbergsvegen 213, 2385 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 8, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 12043-25013

Referansenummer: YR1634

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jostein Engh

Vår ref:



OBRON 
Kvalitet i bygg



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.

Rapportansvarlig

Jostein Engh

Uavhengig Takstingeniør

jostein.engh@obron.no

917 31 273



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Brukstillatelse på kjeller med dagens bruk foreligger ikke.

Eier opplyser at bruksendring av kjelleren er søkt.

Foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på tilbygget med bad. Foreligger byggesøkte tegninger.

Dette må sjekkes ytterligere.

Noe annen rominndeling.

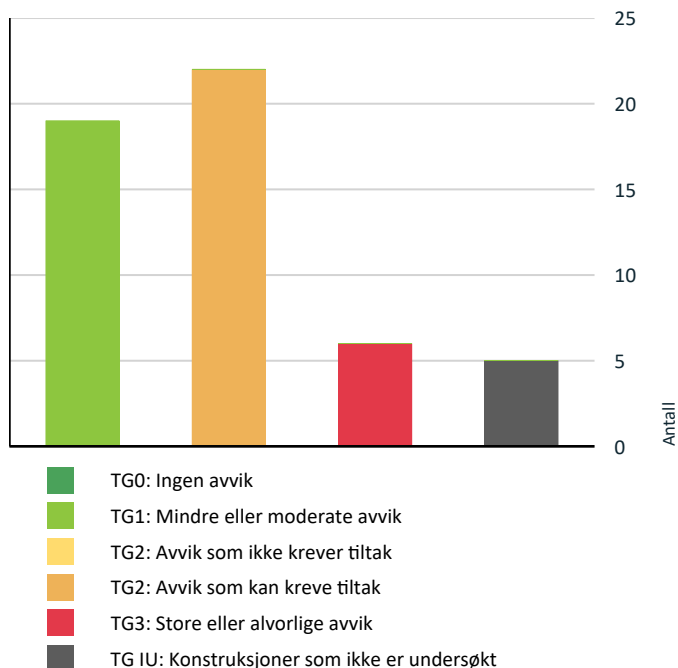
Garasje

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

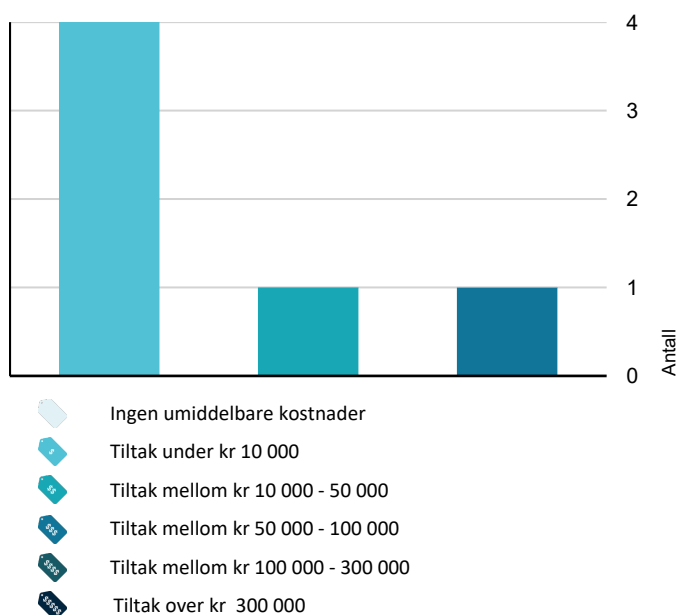
Tegninger eller ferdigattest foreligger ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snø ved befaring. Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av veggene, deler av utvendig grunnmur, eventuell krypkjeller, områder på og under terrasse ol. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring. Deler av kontrollpunktene i tilstandsrapporten er ikke mulig å utføre. (Se bilder i rapporten)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

! Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

! Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har ingen ventilasjon

! Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er registrert avvik med avtrekk.
Defekt ventilator

! Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
El-skap med automatsikringer.

! Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

! Store forvitningskader i grunnmuren

! Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Manglende kledning i takutstikk

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Slitt og eldre terrassedør, kald trekk ved dør.

! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.
Noe riss på pipe og innmot pipe.

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Forstøtningsmurer høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert noe fukt i betongveggen ved hulltaking, normalt med litt fukt i betongveggen alder tatt i betraktning, veggen har ikke tørket opp etter skifte av drenering.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Steder uten takrennedløp eller deler mangler.
Utett takrenner,

! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kryp/blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens, pga. fukt og dårlig med ventiler/ventilering.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skade ved hjørne på tilbygget.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er avvik:
Glippe i overgang vegg og dusj batteri, der vil det komme inn vann, ingen god utførelse.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:
Lufterør avsluttet på loft.
Steder med lite flisisolasjon enkelte felt uten isolasjon. Downligtskasser er kun enkelt isolert.
Ising på yttertak.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er avvik:
Vinduer fra byggeåret med bruksslitasje.

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Rør er avsluttet på loft, rørskjøt i vegg på vaskerom var tettet med plast.

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - på tilbyggene. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler markisolering på tilbygget med bad. (synlig ved varmepumpe)

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sprekk i benkeplaten.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ødelagt bryter.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Liten drypplekasje i skap i u.etg..

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1957

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen

Standard

Standard fra byggeårene.

Vedlikehold

Greit ivaretatt, deler med manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Del med bad.
1972	Tilbygg	Soverommene i øst del.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Taktekking ikke tilgjengelig da det er snø på taket. Takstmann har ikke vært på taket. Sjekkes nærmere når taket er snøfritt.

Årstill: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende kledning i takutstikk

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



! TG 2 Nedløp og beslag

Nye takbeslag i 2012.
Ikke tilgjengelig pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Steder uten takrennenedløp eller deler mangler.
Utett takrenner,

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrennenedløp må monteres der det mangler, takrennevann må ledes bort fra huset.

Utbedre takrenner som har lekkasjer.

Må sjekkes nærmere når taket er snøfritt.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2012. Østveggene i tilbygget fra 1972 er tilleggisolert, eier opplyser om at det nå er 15 cm isolasjon i østveggen.

Noe av veggene var ikke tilgjengelig pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade ved hjørne på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner.

Opprinnelig del og tilbygget del fra 1972 med plassbygde takstoler. Tilbygget del er kun besikket fra åpningen i overgangen inne på loftet. Deler er etterisolert.

Tilbygget del med bad og vaskerom med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger og limtrekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Lufterør avsluttet på loft.

Steder med lite flisisolasjon enkelte felt uten isolasjon. Downligtskasser er kun enkelt isolert.

Ising på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Tiltak:

Lufterør må føres over tak.

Deler må isoleres, anbefaler tilleggisolering av hele loftet.

Is oppstår når det er manglende isolering og for lite lufting, varmen fra huset smelter snøen på taket som igjen fryser ved takutsikket.



Tilstandsrapport



Loft over tilbygg med soverom besiktiget fra åpning.



TG 2 Vinduer

Forskjellige typer vinduer, varevinduer, vinduer med 1+1 glassramme fra byggeåret og vinduer med isolerglass.
Ca 5 nyere vinduer.
Observert vinduer med produksjonsår 1971.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Må påregne noen utskiftninger.

TG 2 Dører

Malte ytterdører med glassfelt.
Terrassedør med isolerglass fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt og eldre terrassedør, kald trekk ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte terrassedør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er dekket av snø og er ikke tilgjengelig.
Nyere terrasse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Trapp til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med fliser, laminat og fliser.

Vegger med panel, malte plater, bølgeblikkplater, malte plater og mdf veggplater.

Himlinger med malte plater og takessplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nyere betonggulv i kjeller

TG 1 Radon

Eier opplyser det ble lagt radonduk/ sperre under det nye kjellergulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Elementpeis med peisinnstans.

Nyere pipetopp fra loftet og opp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.
Noe riss på pipe og innmot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulv og vegger er kledd. Hulltaking med fuktmåling utført i hjørnet under trapp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fukt i betongveggen ved hulltaking, normalt med litt fukt i betongveggen alder tatt i betraktning, veggen har ikke tørket opp etter skifte av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves, må følges med over tid.



! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i tilbygget med soverom. Kun besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp/blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens, pga. fukt og dårlig med ventiler/ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påse at det er god gjennomlufting og at området holdes tørt.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Plassbygget tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører.

! TG 1 Kjellergulv

Kjellergulv fra 2009- 2010.

Da ble eksisterende gulv i underetasjen fjernet.

Det ble terrenget ble senket ca. 40 cm, tilkjørt ny pukv under gulvet, ny isolasjon og radonduk.

Nytt støpt gulv med varmekabler i det meste.

Kun synlig betonggulv i bod.

Hele underetasjen ble da innredet samtidig.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad på to nivåer fra 2009.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

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 avvik:

Glippe i overgang vegg og dusjbatteri, der vil det komme inn vann, ingen god utførelse.

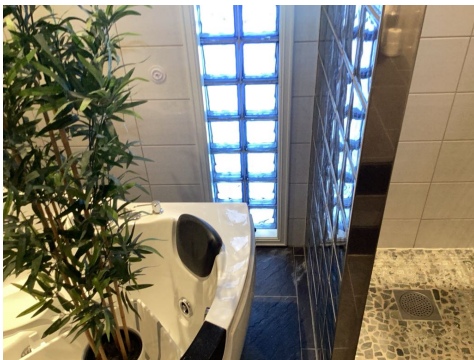
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Membran skal ikke utsettes for direkte vann som her. Da vil det stå vann mellom flisene og membran og flislimet må være utført 100 % rett for at vann skal ledes til sluk. Ikke mulig å kontrollere membran.

Må tettes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. flatt gulv på øvre nivå, fall i dusjnisjen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Må tettes ved dør.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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



Sluk under badekar uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

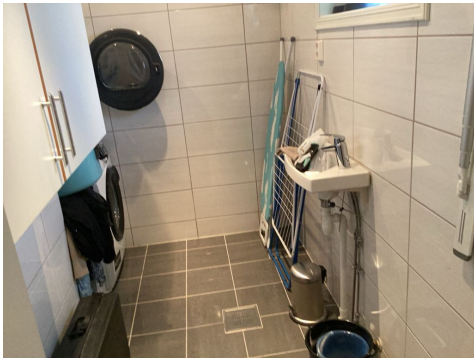
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger og murvegger bak dusj og badekar. Opprinnelig yttervegg bak håndvask, ikke mulig å gjennomføre der heller.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.
Det er ikke membran mansjetter synlig over gulv på rørgjennomføringer

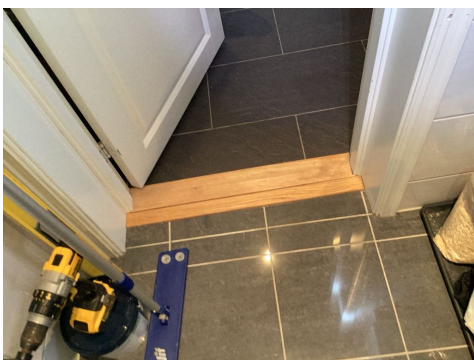
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tettes forskriftsmessig rundt rør.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse/ bilder.
Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



Inspeksjonsluke for cd-spiller på bad.
Luke for tøy fra bad.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og flislagte vegger på bad.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kSjekkliste fra Emilsen Mur og Flis.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i sluk.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

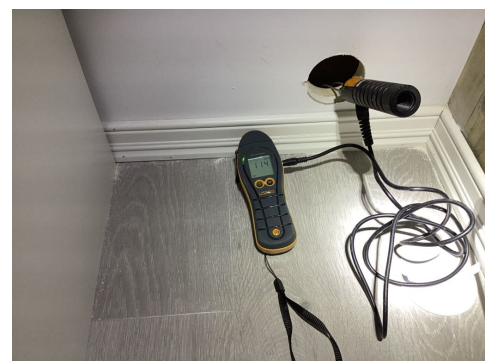
Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. heltre benkeplate.
Rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Noe integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ødelagt bryter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate. Fliser over kjøkkenbenk.
Rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

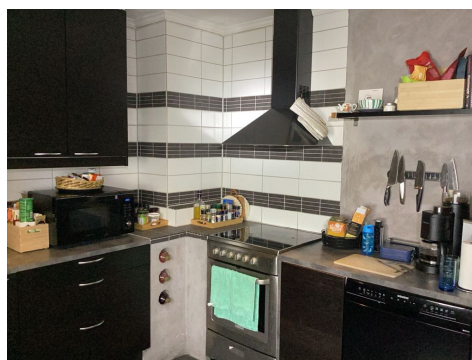
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Defekt ventilator

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapene.

Plast vannledning i inntak med varmekabel, vannmåler og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten drypplekkasje i skap i u.etg..

Konsekvens/tiltak

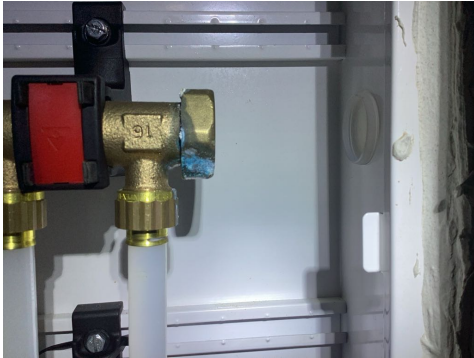
- Andre tiltak:

Utbedres av rørlegger.

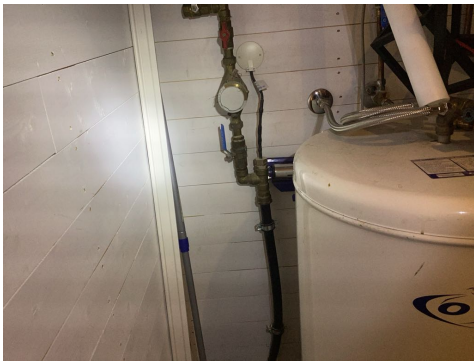


U.etg.

Tilstandsrapport



U.etg.



1.etg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Rør er avsluttet på loft, rørskjøt i vegg på vaskerom var tettet med plast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting må føres over tak.

Når det er avsluttet på loft er det risiko for fukt og kondensskader i takkonstruksjon.

Må sjekkes ytterligere om lufterøret er tett i rørskjøten.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-skap med automatsikringer.

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.
Fra byggeåret
Mye er nyetablert i 2009-10.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Eier har utført noe av arbeidene, disse er kontrollert og godkjent (Samsvarserklæring fra Skarpsno Elektro as, 23/3-2020)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra Skarpsno Elektro as, 23/3-2020
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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 Mangler på el-anlegget i trappegangen. Åpne koblingsbokser på loft. Disse anmerkningene gir TG 3

23.mars 2025.

Samsvarserklæring fra Skarpsno Elektro, utført arbeid: Sluttført opplegg 1.etg. og nyoppført leilighet.

Arbeidsbeskrivelse beskrevet i faktura (Den er ikke fremvist til Takstmann)

9. januar 2025.

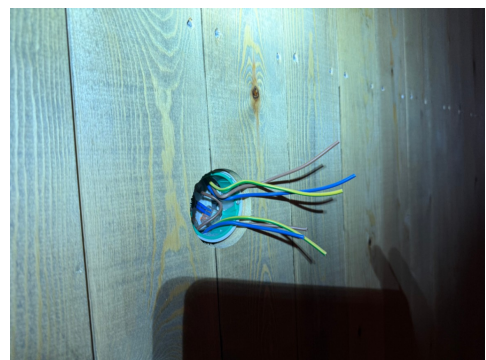
4 anmerkninger i Elvia sin tilsynsrapport.

Dokumenter på dette må framlegges ved salg.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt hele huset ble nyetablert i 2009.
Steder med synlig grunnmursplast.

Eier opplyser at ny drenering er lagt dypere enn nytt og senket kjellergulv.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Eldste del med: Støpte kjelleryttervegger, sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Store forvitringsskader i grunnmuren

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat fra entreprenør på kr. 100 000,-

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter - på tilbyggene.

Krypkjeller: Støpt ringmur.

Tilbygg med bad: Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark).
Det meste utv. er ikke synlig pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler markisolering på tilbygget med bad. (synlig ved varmepumpe)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekkes ytterligere, bør være isolert 1,2 meter ut fra grunnmur.



Tilstandsrapport



! TG IU Forstøtningsmur

Søttemur av jernbanesviller.
Kun en liten del er synlig pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmur er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Forstøtningsmur høyere enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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



! TG IU Terrengforhold

Terreng faller mot bygget på oversiden. Snødekt tomt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Kommunalt vann fra 2010.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendig rør skiftet i 2011.
Kommunale vann og avløp går i vegen sør for eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Dårlig bygg med større skader

Vedlikehold

Ikke ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Gammelt og enkelt bygg i trekonstruksjoner.

Generelt med skader, preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Bygget er et renoveringsobjekt.

Ikke besiktiget innvendig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

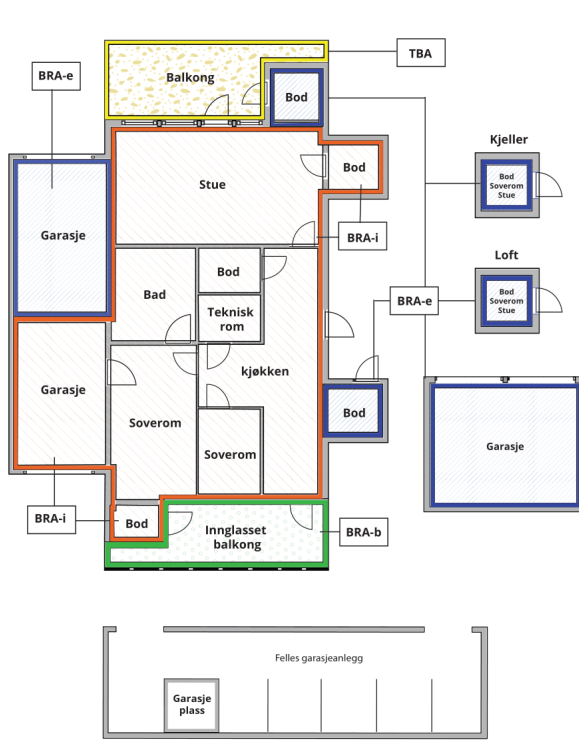
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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, skjeheter 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 branncelleinnndeling

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 oppdager 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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	60			60	
1.etasje	120			120	
SUM	180				
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Trappegang, Bod		
1.etasje	Gang, Annet, Vaskerom, Bad, Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Åpent areal (TBA) er terrassen., terrassen er ikke oppmålt da den ikke lot seg måle opp pga. mye snø.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Brukstillatelse på kjeller med dagens bruk foreligger ikke.
Eier opplyser at bruksendring av kjelleren er søkt.
Foreligger ikke brukstillatelse / ferdiggattest på tilbygget med bad. Foreligger byggesøkte tegninger.
Dette må sjekkes ytterligere.
Noe annen rominndeling.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Hybel skal være egne branncelle, ikke mulig å sjekke om alle alle kravene for branncelle er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Beskrevet under avsnittet Tilstandsrapporten og opplyst i egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden i kjeller er under 2,2 meter.

I de innrede rommene. Takhøyden skal minst være 2,20 meter, om tilleggsdeler (boder ol.) er endret til hoveddeler

(rom med varig opphold som soverom, stue og gang). Ombygget før 2011 kan takhøyder ned til 2,00 godkjennes. Kjellervinduene er for små i henhold til dagslysflater, skal være minst 10% av gulvarealet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Div rom	

Kommentar

Kun et ca. areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger eller ferdigattest foreligger ikke.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	6
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Jostein Engh	Takstingeniør
	Tom Erik Andersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	8	41		0	1321.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fangbergsvegen 213

Hjemmelshaver

Andersen Tom Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fangberget i Veldre.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate og privat veg til nedre innkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Kommunalt vann fra 2010.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendig rør skiftet i 2011.
Kommunale vann og avløp går i vegen sør for eiendommen.

Regulering

Reguleringsplan: Nei.
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Skrånende tomt.
Hageanlegg med plen.
To gårdsplasser.
Tomten var dekket med snø ved befaringsdato.

Tinglyste/andre forhold

Eier har avtale med veieier om bruk av vei for å benytte nedre gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
575 000	2009	Opphør av samboerskap	Eier kjøpte huset i 2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigatt.	07.12.1972	Ferdigattest på tilbygget fra 1972. Tegninger av tilbygget med soverom, ikke daterte tegninger, kun plan og snitt tegninger. Tegninger av tilbygg med bad fra 2009.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra 1952	Gjennomgått		Nei
Eier		Eiere ga informasjon om eiendommen	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR1634>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon