

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel/sokkelleil.

 Veldromsenga 7A , 2385 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 16, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21840-2364

Eiendomsverdi ref nr: WJ3926

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott til i Veldre, et lite byggefelt i landlige omgivelser. Barnevennlig område med barnehage i nærheten og bare ca. 200 meter til Kirkekretsen barneskole. Brumunddal sentrum ca. 5 km. Gang- og sykkelsti helt ned til sentrum, samt bussforbindelse. Fine tur muligheter i området.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med shingel. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddporter til garasje. Tretrapp.

Terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør på opprinnelig del:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise. Glassrekkverk

Terrasse mot sør på tilbygd del:

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis innebygd. Glassrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Laminat. Fliser. Belegg. Betong. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Panel. Murpuss. Tapet. Våtromsplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører. Tredører. Dør mellom kjeller og garasje på opprinnelig del er kledd med eternittplate. Murte piper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje i opprinnelig del:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Ventil på vegg. Varme i gulv. Støpejernssluk.

Bad i 1. etasje på tilbygd del:

Fliser på gulv og vegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Skap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusj. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i kjeller på tilbygd del:

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i opprinnelig del:

Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:

Oppvaskmaskin. Kjøle/frysenskap.

Kjøkken i tilbygd del:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Laminat over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Komfyr. Mikro. Kjøle/frysenskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Fliser på gulv. Plater på vegg. Panel i himling. Servant. Ventil. Tilluft i dør. Gulvmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:

Beskrivelse av eiendommen

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med skru- og automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.
Murt grunnmur. Støpt støttemur i betong. Flislagte overflater.

Eiet tomt på 1 259,30 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med
plen og beplantning. Gruset og belegningsstein på gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Oljetank i stål.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Kjeller på tilbygg:

- Rom som er kalt BU på tegning er i dag brukt som vaskerom/bad. Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/byggeselv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.
- Vegg mellom to soverom og åpnet opp så dette er ett rom.

1. etasje tilbygg:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt en del av stua.

1. etasje opprinnelig del:

- Bad og wc på tegning er i dag slått sammen til ett rom.
- Eksisterende bod innenfor soverom og utvendig inntilliggende bod eksisterer ikke på tegning.

Kjeller opprinnelig del:

- Rom kalt vask og klær på tegning er slått sammen til et rom.
- Eksisterende kjeller er bredere en på tegning. Det er ikke tegning av hele kjelleren.

Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Selgers opplysning:

Har vært i kommunen og snakket med Harald Rygh, og fått beskjed om at dette ikke er noe kommunen bryr seg om, da det etter hvert blir gjort forandringer i forskjellige rom.

Fasade opprinnelig del:

- Utvendig inntilliggende bod samt bod fra soverom er ikke på tegning.
 - Eksisterende bygg har tak overbygd inngangsparti som ikke er på tegning.
 - Terrasse mot sør på er ikke på tegning.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Uthus

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Fasade:

- Inngangsdør sitter ikke på gavl veggen som på tegning men på langveggen.

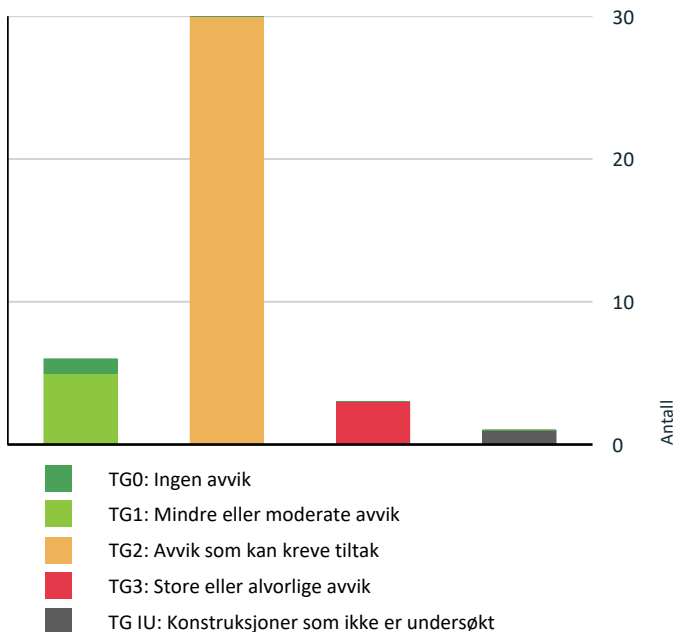
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen ytterligere kommentarer.

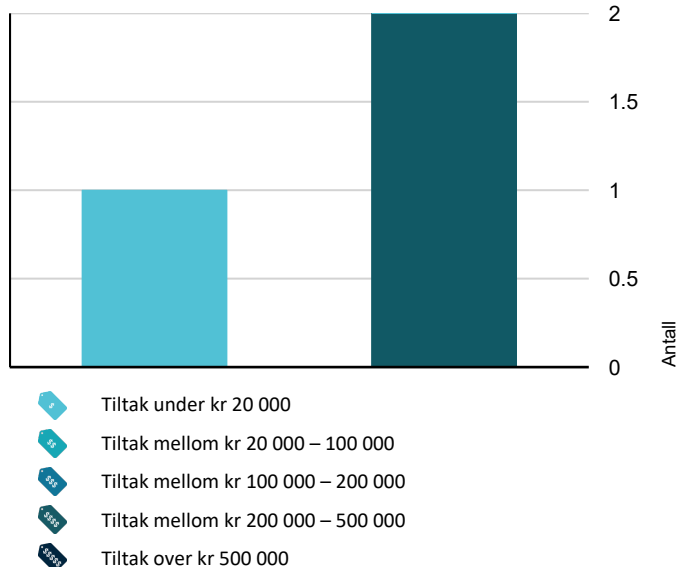
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår

1967

Kommentar

Opplyst av eier.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Opprinnelig del av boligen er 59 år gammel og tilbygd del er 51 år gammel, det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig.

Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Selgers opplysning:

Eldste del av bygningen Veldromsenga 7A er fra 1967, den har blitt tilbygd mot øst som er Veldromsenga 7B i 1975 og tilbygd igjen mot nord i 1985.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

1985	Utført som egeninnsats av fagperson.	Tilbygd to soverom mot nord.
1985	Utført som egeninnsats av fagperson.	Gravd ut kjeller under tilbygg mot nord.
2007	Utført som egeninnsats av fagperson.	Utvidet terrasse.
2007	Utført som egeninnsats av fagperson.	Etterisolert 5 cm på loft i opprinnelig del.
2007	Utført som egeninnsats av fagperson.	Etterisolert 10 cm på loft i tilbygd del.
2016	Utført som egeninnsats av fagperson.	Lagt nytt laminatgulv i store deler av 1. etasje på tilbygget.
2016	Utført som egeninnsats av fagperson.	Pusset opp kjøkken i tilbygget.
2017	Utført som egeninnsats av fagperson.	Satt opp glassrekkverk.
2018	Utført som egeninnsats av fagperson.	Glasset inn del av terrasse.
2021	Utført som egeninnsats av fagperson.	Pusset opp bad i tilbygget.
2026	Utført av firma.	Lagt epoxy på baderomsgulv i opprinnelig del 7A.
2026	Utført som egeninnsats av fagperson.	Montert nye taknedløp.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel. Taktekking er besiktiget fra taket.

Selgers opplysning:

- Mose på tak er fjernet etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ny asfaltshingel er lagt over den gamle på deler tilbygd del. Shingel er ikke lagt som anbefalt rundt pipebeslag og i overgang tekking og ark. Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre shingel rundt pipebeslag og i overgang mellom tekking og ark for å hindre vanninntrenging. På sikt bør taktekkingen skiftes ut, da den har kort forventet gjenværende brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner.



Shingel ikke lagt som anbefalt ved beslag.



Glippe i skjøt på shingel.



Ved snø, snøsmelting og hard vær kan det trenge vann inn bak shingelen i overgang tekking og ark.



Fargeforskjell på shingel.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av beslag og takrenner/nedløp bør skiftes/vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje, lekkasjer og fuktskader på bygningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater.

Selgers opplysning:

Det skal skiftes noen panelbord med spredt råte før salg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt sørge for at endeved males for å forlenge levetiden på kledningen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å redusere risikoen for inntrenging av mus. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da skjulte skader kan forekomme i eldre trekonstruksjoner, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Manglende lufting og fuktopptrekk kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.



Noe skjevheter i fasadeplater.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon på tilbygd del er delvis inispisert fra gangbart gulv frem til pipe og lyst med lommelykt. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon på opprinnelig del er delvis inispisert fra luke og lyst med lommelykt. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

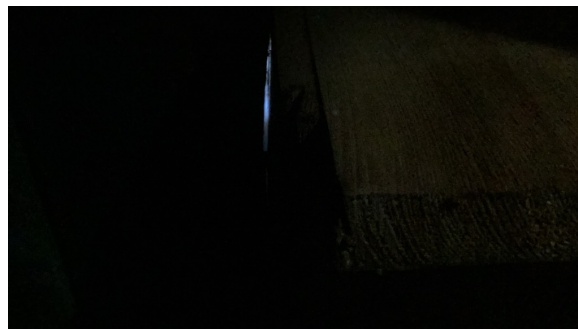
- Andre tiltak:

Isolasjon som dekker luftespaltene mot raft bør flyttes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder og risiko for fukt- og kondensproblemer. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Spiker gjennom undertak enkelte steder.



Utett ved gjennomføring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1973, 1980, 1982, 2008, 2013 og 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje, harde eller slitte tettelister, samt punkterte ruter, for å sikre god funksjon og energieffektivitet. Ved utskifting av isolerglassruter fra aktuelle årganger må det tas hensyn til mulig PCB-innhold, da disse skal behandles som spesialavfall. Manglende utbedring kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte kostnader ved senere utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddporter til garasje.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2007 og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert sikkerhet og behov for utskifting på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot sør på opprinnelig del:
Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise. Glassrekkverk

Terrasse mot sør på tilbygd del:

Tilstandsrapport

Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis innebygd. Glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av konstruksjonene for å redusere risikoen for skjulte skader som følge av alder og begrenset tilgang til skjulte deler. Manglende vedlikehold kan føre til forverring av tilstanden og økt risiko for skader på konstruksjonene over tid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold av trappen. Dersom dette ikke følges opp, kan det oppstå økt risiko for skjevheter, redusert stabilitet.



Trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Laminat. Fliser. Belegg. Betong. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Panel. Murpuss. Tapet. Våtromsplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom i flis registrert i gang i underetasje på tilbygd del. Knirk i gulv enkelte steder. Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av bom i flis for å unngå videre skade eller løs flis. Knirk i gulv bør utbedres ved eventuelle oppussing. Bygningsdeler som kan inneholde asbest må undersøkes nærmere, og eventuell fjerning bør utføres av godkjent firma for å unngå helsefare.



Sprekt flis.



Sprekt flis.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

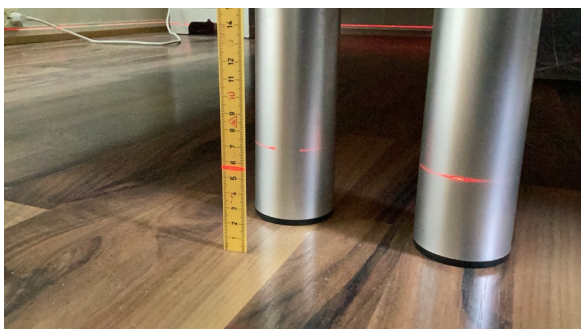
Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Riss og sprekker i gulv, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter". Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre helningsavviket må etasjeskillet rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av skjevheter og riss/sprekker i gulv kan være redusert brukstid, økt risiko for ytterligere skader og uforutsette kostnader ved fremtidig oppgradering. Skjulte feil kan ikke utelukkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Helningsavvik på 17 mm ble målt innenfor 2 meter på soverom.



Helningsavvik ble målt til 40 mm i stue i tilbygd del.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte piper.

Selgers opplysning:

Pipen i opprinnelig del ble blendet i 2019 på grunn av dårlige fuger øverst, og da det ble forbudt med parafin fyring ble det besluttet i samsvar med feier og blende pipen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at en fagkyndig foretar en grundig kontroll av skorsteinen, da deler av bygningsdelen er skjult og alder øker risikoen for skjulte feil. Konsekvensen av manglende kontroll kan være at eventuelle feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller andre skader på bygningen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuksikring utbedres. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuksperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuksikring. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

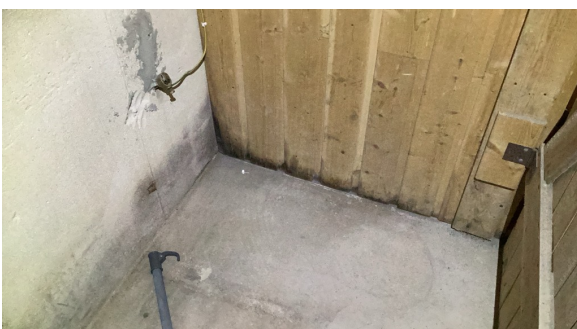
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukten, og eventuelle tiltak for å redusere fuktinntrengning bør vurderes. Konsekvensen av manglende utbedring kan være skjulte skader i konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for fukskader og soppdannelse. Regelmessig overvåking anbefales for å følge utviklingen over tid.



Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuksperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuksikring.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Misfarging på treverk.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i trapp registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i trapp bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å unngå økt risiko for støy og redusert brukskomfort.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører. Tredører. Dør mellom kjeller og garasje på opprinnelig del er kledd med eternittplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punktet må ses i sammenheng med punktet "Overflater". Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes ved behov for å opprettholde estetisk standard og forleng levetiden. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert funksjon og økt behov for utskifting på sikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Ventil på vegg. Varme i gulv. Støpejernssluk.

Selgers opplysning:

- Det blir satt inn badekar før salg.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 41 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD 1

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

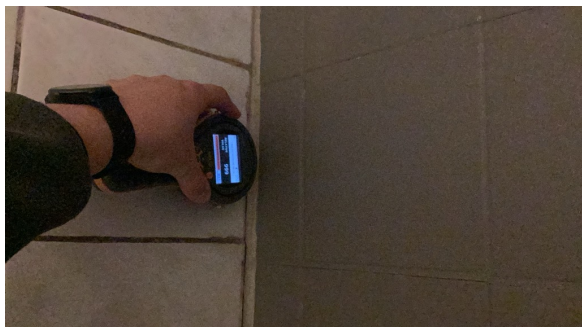
Det bør gjennomføres utbedringstiltak for å hindre videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle følgeskader som sopp- og råteangrep.



Referansesøk.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder.



Referansesøk.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Skap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusj. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

Selgers opplysning:

- Det er tilluft via ventil i himling og ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD 2

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

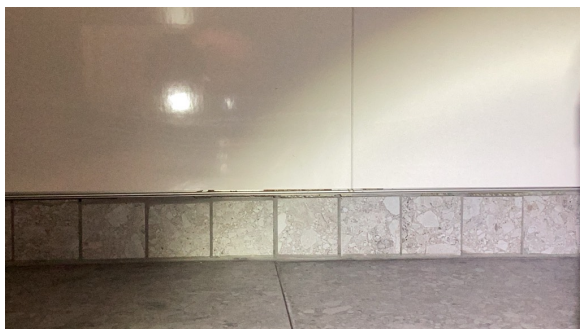
- Det er påvist andre avvik:

Sprang i enkelte flisfuger. Mangler fuge mellom sokkellist og plater og sokkellist og flis. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

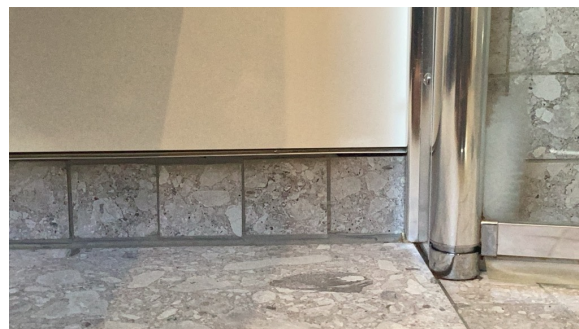
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprang i flisfuger, samt etablere fuger mellom sokkellist og plater, og mellom sokkellist og flis. Manglende og ujevne fuger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på overflater.



Mangler fuge.



Mangler fuge.



Mangler fuge.

1. ETASJE > BAD 2

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Sprang i enkelte flisfuger. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Ved vanntest ble noe vann stående på gulv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør utbedres sprang i flisfuger og fallforhold bør korrigeres for å oppfylle gjeldende krav. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannansamling som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved direkte vannpåkjenning på vegg og gulv. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å følge nøye med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler for å oppdage eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport



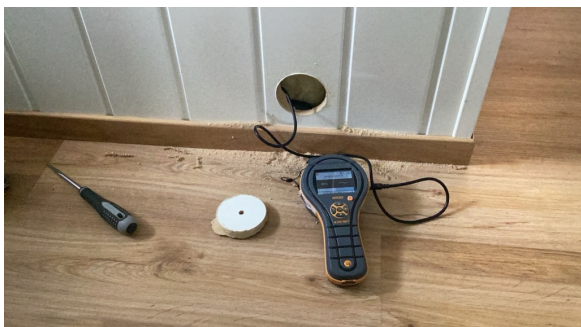
Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 51 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, og overflater. Våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik på oppbygning av vegg, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre veggkonstruksjonen, da dagens løsning medfører stor risiko for skader. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Køkkens. Steketopp.

Plass til frittstående:
Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

Selgers opplysning:
Det er montert hev og senk funksjon på overskap som er utkoblet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende inspeksjonsmulighet bak og under kjøkkeninnredningen medfører usikkerhet om skjulte skader eller feil, noe som kan innebære økt risiko for uoppdagede fukt- eller konstruksjonsskader. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om slike forhold.



Løs bunnplate på overskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Svelling på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN 1

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften ikke som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftkvalitet. Manglende vedlikehold kan føre til redusert effekt, dårlig inn klima og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Laminat over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Plass til frittstående:
Komfyr. Mikro. Kjøle/fryseskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv. Plater på vegg. Panel i himling. Servant. Ventil. Tilluft i dør. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tæring på metallrør. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring. Tæring på metallrør og utilstrekkelig innfesting kan føre til lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd, samt økte vedlikeholdskostnader. Skjulte rør og høy alder øker risikoen for uforutsette feil.



Vannmåler og stoppekran i kjeller på opprinnelig del.



Vannmåler i garderobe på tilbygd del.



Stoppekran i garderobe på tilbygd del.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Stakeluker i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Rust/tæring på støpejernsrør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert gjennomstrømning, lekkasjer eller vannskader som følge av rust og tæring på eldre støpejernsrør.



Sluk i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanker bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid og det er risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for feil eller brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjeller på opprinnelig del fra 1994.



Sjekk av støpsel på bereder i opprinnelig del.



Sjekk av støpsel på bereder i tilbygd del.



Varmtvannstank fra 1994 på bad i kjeller på tilbygd del.

TG I U Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
- Begge bad i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Inntak med skrusikringer. El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Tilstandsrapport

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.
1967 Tilbygg fra 1975.
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Inntak i kjeller på hoveddel.



Sikringskap i oprinnelig del.



Sikringskap i garderobe i tilbygd del.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Selgers opplysning:

- Det er montert avslutningslist på grunnmurspapp på tilbygd del etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere konstruksjoner under terreng er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å utbedre mangler ved fuktsikringen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelen. Begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder på konstruksjonen medfører usikkerhet og økt sannsynlighet for skjulte feil.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

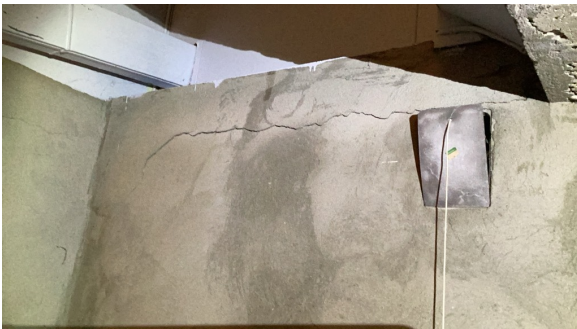
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Riss og sprekker i gulv. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og riss i grunnmur og gulv for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Fuktvandring i vegger bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader og redusert brukstid.



Sprekk i mur.



Riss og sprekker i gulv,

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong. Flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knekt flis observert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knekt flis bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og for å opprettholde murens funksjon og estetikk. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflaten.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1 259,30 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset og belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Det er registrert materialer på tomten som kan inneholde kreosot. Kreosot inneholder stoffer som er helse- og miljøskadelige. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen. Materialer som inneholder kreosot bør fjernes fra tomten, da kreosot inneholder helse- og miljøskadelige stoffer som kan utgjøre en risiko for både mennesker og miljø.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, økt vedlikeholdsbehov og fare for vannskader.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i stål.

Selgers opplysning:

Det finnes en oljetank innmuret i kjeller, men ble tømt for parafin i 2019, og godkjent av brannvesenet at den måtte stå der, da det er vanskelig å få den ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljetank er tømt og ikke i bruk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oljetanken må fjernes for og fjerne avviket.



Oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selgers opplysning:

Det er brannvegg mellom opprinnelig del 7A og tilbygd del 7B.

Vurdering av avvik:

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

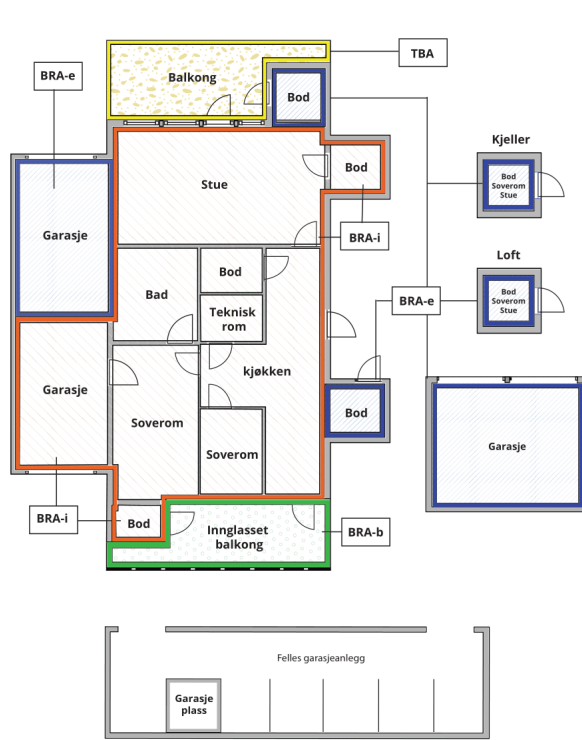
Hva er måleverdig areal?

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, 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 branncelleindeling

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 m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	199	3	6	208	33
Kjeller	136	16		152	
SUM	335	19	6		33
SUM BRA	360				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad 1, bad 2, kjøkken 1, kjøkken 2, stue 1, vindfang 1, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, vindfang 2, gang 2, soverom 4, soverom 5, stue 2, bod	Bod	Innglasset terrasse
Kjeller	Bad 1, bad 2, kjøkken 1, kjøkken 2, stue, vindfang 1, gang 1, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, trapperom, bod, vindfang 2, gang 2, soverom 4	Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m og 2,32 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,08 m og 2,23 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse ved inngangsparti på opprinnelig del: 5 m²

- Areal terrasse mot sør på opprinnelig del: 14 m²

- Areal terrasse mot sør på tilbygg: 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Kjeller på tilbygg:

- Rom som er kalt BU på tegning er i dag brukt som vaskerom/bad. Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>.
- Vegg mellom to soverom og åpnet opp så dette er ett rom.

1. etasje tilbygg:

- Et soverom på tegning er fjernet og blitt en del av stua.

1. etasje opprinnelig del:

- Bad og wc på tegning er i dag slått sammen til ett rom.
- Eksisterende bod innenfor soverom og utvendig inntilliggende bod eksisterer ikke på tegning.

Kjeller opprinnelig del:

- Rom kalt vask og klær på tegning er slått sammen til et rom.
 - Eksisterende kjeller er bredere en på tegning. Det er ikke tegning av hele kjelleren.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Selgers opplysning:

Har vært i kommunen og snakket med Harald Rygh, og fått beskjed om at dette ikke er noe kommunen bryr seg om, da det etter hvert blir gjort forandringer i forskjellige rom.

Fasade opprinnelig del:

- Utvendig inntilliggende bod samt bod fra soverom er ikke på tegning.
 - Eksisterende bygg har tak overbygd inngangsparti som ikke er på tegning.
 - Terrasse mot sør på er ikke på tegning.
- Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Fasade:

- Inngangsdør sitter ikke på gavl veggen som på tegning men på langveggen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

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						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Bygningens areal er ikke måleverdig da takhøyden er lavere en 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Berit Arntsen Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	16	36		0	1259.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veldromsenga 7A

Hjemmelshaver

Johansen Berit Arntsen

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Bygning mot nord står delvis utenfor tomtegrense, konsekvensen av dette kan være at den må flyttes. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1966/4971-2/11

08.11.1966

BESTEMMELSE OM GJERDE

1975/6546-1/11

09.09.1975

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

1976/4292-1/11

31.05.1976

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:16 BNR:37

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:16 BNR:38

RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:16 BNR:40

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1093985-2/200

15.09.2025 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om felles vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1981

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre.

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

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1975

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Tregulv. Fundamentert direkte på grunn med blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026	Dato når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	21.04.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Forskjellige datoer på tegninger, noen er utydelige.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Uten dato.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på tilbygg.	10.03.1975		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	19.04.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	21.05.2026	Lukket enkelte avvik.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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