

# Tilstandsrapport

📍 Veslefrikk 7, 2323 INGEBERG

📖 HAMAR kommune

# gnr. 49, bnr. 109

Areal (BRA): Enebolig 236 m<sup>2</sup>, Garasje 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2023

Rapportdato: 30.03.2023

Oppdragsnr.: 21169-23414

Referansenummer: IO4003

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik



Gyldig rapport  
30.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 Øst AS  
Takst- og kontrollforetak.  
Datterselskap i Obron Gruppen.  
Obron Øst AS sammen med sine samarbeidspartnere utarbeider takster i hele Innlandet.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen.  
Vi utfører alle typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



### Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik  
Uavhengig Takstingeniør  
lars.kvalvik@obron.no  
468 37 039

### Medansvarlig

Jostein Engh

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Nyere laftet tømmer hus.  
Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.

Laftede tømmerbygg blir aldri helt rette og plane.  
Det tar en del år før nye tømmerbygg/vegger har krympet ferdig og seget sammen.  
Det er enkelte justeringsmuligheter i vegger og søyler for å etterjustere noe av krympingen.

Garasje under oppføring ved befaring.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	167	161	6
2.etasje øst	50	50	0
2.etasje vest	19	13	6
<b>Sum</b>	<b>236</b>	<b>224</b>	<b>12</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	52	0	52
Hems	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

[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

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, eier opplyser boligen mangler bod og får ferdigattest når garasjen er ferdig bygget. Nå sjekkes ytterligere.

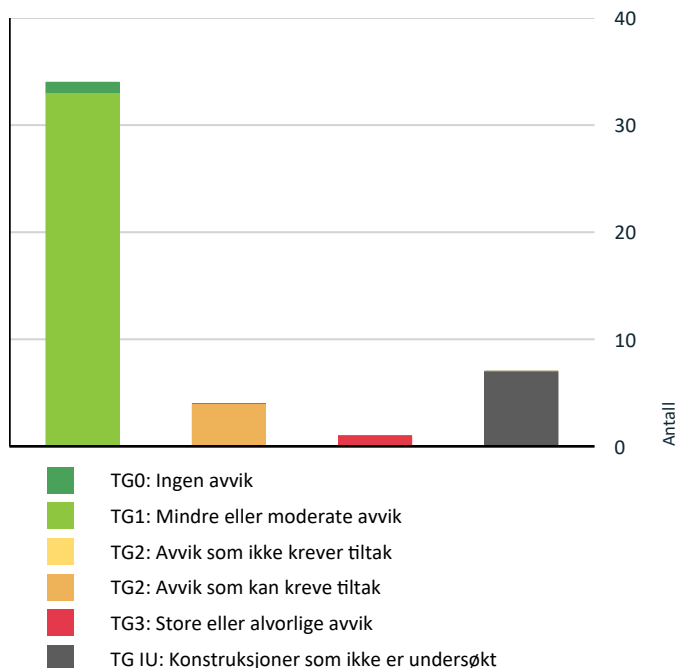
Tegningene er oversendt fra kommunen.

### Garasje

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

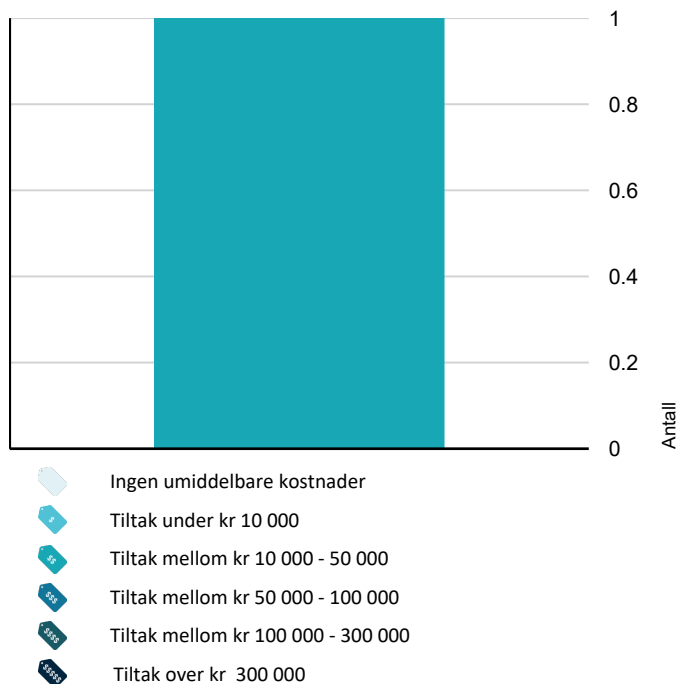
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av utvendig grunnmur, og områder på og under terrasse ol. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befarings.

På denne typen hus vil det alltid være planhetsavvik i etasjeskillere og yttervegger.

Det er lagt inn justeringsmuligheter på søyler og yttervegger som man fysisk må justere pga tømmerkonstruksjonen.

Forbehold om at garasjen blir bygget ferdig etter fremlagte planer og tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2** [Gå til side](#)

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Noe ising fra takrennedløp ved inngangsparti.  
Påse at gjennomføring i raftekaske er åpen og isfri.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fliser uten på sokkel er høyere enn sokkel, ved lekkasje vil vann bli stående og trekke inn i vegg og ikke ledes til sluk



# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Eiendomsverdi AS

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Nyere bygg, det er ikke utført større oppgraderinger eller vedlikehold ennå.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG IU

Taktekkingen er av torv. Taktekking ikke tilgjengelig da det er snø på taket. Sjekkes nærmere når taket er snøfritt.



### Nedløp og beslag

! TG 2

Helbeslått pipetopp, takrenner ligger innvendig i raftekasse. Takrennenedløp i kjetting. Ikke tilgjengelig pga. snø, må sjekkes nærmere når taket er snøfritt.



### Vurdering av avvik:

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

Noe ising fra takrennenedløp ved inngangsparti.

Påse at gjennomføring i raftekasse er åpen og isfri.



# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 1

Laftede tømmervegger.

Det tar en del år før nye tømmerbygg/vegger har krympet ferdig og seget sammen.

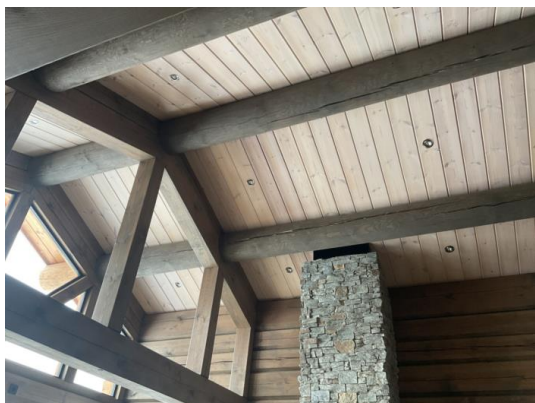
Det er enkelte justeringsmuligheter i vegger og søyler for å etterjustere krymping.



## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og tømmerråder. Lukket konstruksjon.



## Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør bør justeres.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Terrasse ved stue.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Tømmervegger. Himlinger med panel og synlige tømmeråser. Gulv med skifer, fliser og parkett.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt gulv i 1.etg.  
Etasjeskille av trebjelkelag i 2.etg.

Det vil alltid være skjevheter i en tømmerkonstruksjon.  
Justeringsmuligheter i søyler, nærmere beskrevet under  
"Veggkonstruksjon".

## Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipe  
Peisinnatts.  
Peis med fasadeskifer.



## Innvendige trapper

TG 1

Tretrapper.  
Håndløper ikke montert siden bygget ikke er ferdig seget.

## Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.



### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser i dusjsonen, ellers tømmer. Taket har panel.

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45mm målt fra topp slukrist til topp dørterskel. Oppbrett med membran ved dør.  
Flatt gulv, lokalt fall i dusj.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Inspeksjonsluke over sisternen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er av tømmer. Taket har panel.

## Overflater Gulv

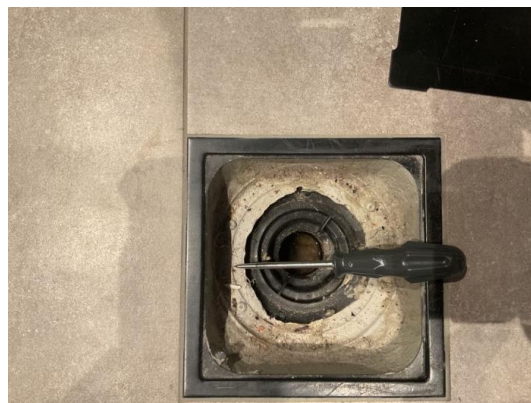
TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Oppbrett med membran på dørterskel.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking ikke utført, ikke mulig å utføre her det er tømmervegger.



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og kjølehyrner.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

På vaskerom der det ikke er dusjing eller mye vannsprut på vegger, da blir det ikke gjennomført hulltaking i konstruksjonen for fuktmålinger. heller ikke mulig her det er tømmervegger.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



## Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Oppbrett med membran på dører.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, sluk under badekar og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk under badekar er ikke besiktiget.



### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking ikke utført siden det er et nyere bad, ca. et år.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

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



### Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk i induksjonstopp med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på teknisk rom.  
Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran på teknisk rom.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Fliser uten på sokkel er høyere enn sokkel, ved lekkasje vil vann bli stående og trekke inn i vegg og ikke ledes til sluk

#### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmesentral

TG 1

Bygget varmes opp med vedfyring og vannbåren varme varmes opp med el-kolbe.

Konferer med eier om anlegget.

### Varmtvannstank

TG 1

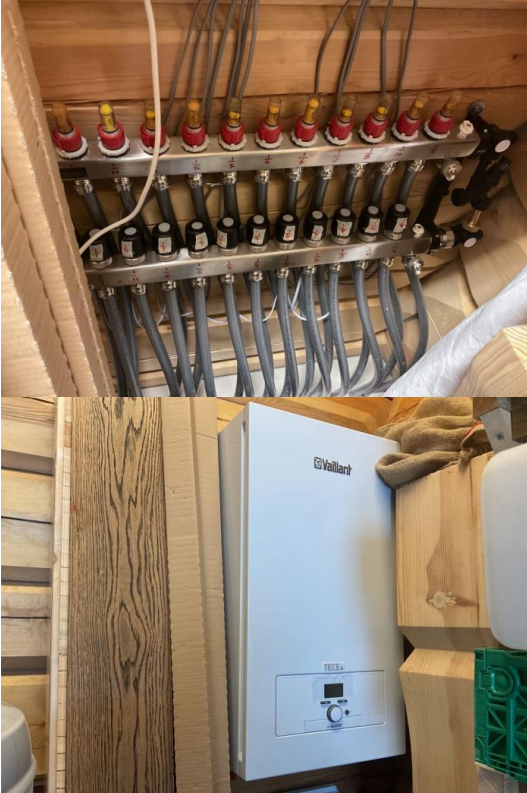
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

# Tilstandsrapport

## Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme varmes opp med el-kolbe.



## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

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)?

Ja



## Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning, krav i Tek 17, byggeforskrift fra 2017.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet. Snødekket ved befaring.

## Drenering

! TG 1

På denne type bygg med plate på mark er det normalt at det ikke er etablert drenering.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Støpt ringmur med støpt gulv (støpt plate på mark).

## Forstøtningsmurer

! TG IU

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Terrengforhold

! TG IU

Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset. Snødekt tomt ved befaring.

Påse at overvann ikke renner inn mot huset.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2022

**Standard**

**Vedlikehold**

### Kommentar

Under oppføring ved befaring.

### Beskrivelse

Garasjen er bygget inn i terrenget.

Støpte vegger og gulv.

Saltak med tømmeråser.

Garasjen var ikke ferdig ved befaring.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	167	161	6	Soverom 1, Bad , Vaskerom, Soverom 2, Gang, Hall , Spisestue , Kjøkken , Stue , Bad 2, Soverom 3	Teknisk rom
2.etasje øst	50	50	0	Soverom , Soverom 2, Gang	
2.etasje vest	19	13	6	TV-Stue	Bod
<b>Sum</b>	<b>236</b>	<b>224</b>	<b>12</b>		

### Kommentar

Oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal. Del med skråtak og deler med takhøyder under 1,9 meter i 2.etg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, eier opplyser boligen mangler bod og får ferdigattest når garasjen er ferdig bygget. Nå sjekkes ytterligere. Tegningene er oversendt fra kommunen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bygg

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg.	52	0	52		Bod
Hems	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>		

### Kommentar

Areal fra tegning.

Hems uten målbart areal pga lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Oppmålt bruksareal vil kunne variere noe ved ferdigstilling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygg under oppføring

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Håkon Fosserud	Rekvirent
	Jostein Engh	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	49	109		0	1155.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Veslefrikk 7

### Hjemmelshaver

Fosserud Håkon

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på det nye boligfeltet i Vangseterlia i Vangsåsa på Ingeberg. Nyetablert boligfelt med eneboliger og leiligheter. Åpen solrik beliggenhet, kjempe utsikt over flatbygdene på deler av Hedmarken.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Ja

Kommuneplan: Ja.

### Om tomten

Tomten var dekket med snø ved befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Garasjen er under oppføring ved befaring.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Forsikring

<b>Selskap</b> Fremtind	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.11.2020		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	21.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst		Tidligere forhåndstakster fra arkiv	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	21.03.2023	Eier ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.12.2021	Ferdigattest foreligger ikke.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IO4003>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon