

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skramstadsæterveien 83, 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 14, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 19.02.2025

Oppdragsnr.: 14566-1776

Referansenummer: WP9925

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

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

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

! 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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ukjent alder.
Større deler av takteking ikke besiktiget på grunn av snø.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tettet igjen døråpning mellom gang/kjøkken på grunn av nytt bad.
Utført i 2022.

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Undertak med fiberduk.
Himling isolert med flis.
Ventilasjon igjennom lufteråpninger i gavlvegg.
Kledde gesimsers uten luftespalter.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2018 og 2019. Nyere vinduer av PVC (plast).
Kjellervinduer, 1+1 glass.
Varevinduer, 1+1 glass.
Eier opplyser: Indre ramme med vindusglass blir skiftet før salg på ett soverom i 2.etasje.

Kjeller.
Heltre ytterdør i kjeller.
1.etasje.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2017.
2.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2019.

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Utført med rekkverk av treverk.
Terrasser ved inngang. Del med rekkverk.
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med malt tregulv.
Overflater med malt panel, malte plater og malte MDF-veggplater.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og malte plater.
Del med eternittplater i teknisk rom i kjeller.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Montert sotluke i 2021 i kjeller.

Peisovn i stue fra 2021. Montert av firma.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Det er utført tetting med mineralull i overgang murkrone/bjelkelag i kjeller.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.
Adkomst via malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.
Støpt trapp med adkomst fra kjeller.

Malte innerdører.
Laminerte innerdører.
Heltre innerdør i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 4 cm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad med servant, forheng, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj og veggmontert toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom/toalettrom i 2.etasje. Ukjent alder.
Gulvflater med tregulv. Lagt i 2020. Utført av: firma.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Vaskerom/toalettrom med servant, sluk, ettgrep blandebatteri, underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Montert opplegg for vaskemaskin i 2020.
Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.
Montert panelovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2013.
Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, glatte fronter, del med kitchenboard over kjøkkenbenk, del med fliser over benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran montert i teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Montert vannfilter.
Fordelerstokk montert på vegg i teknisk rom.
Eldre røropplegg i kjeller. Ikke i bruk.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom veggventiler.
Påvist eternitt i veggventiler i kjeller.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i vaskerom/toalettrom i 2.etasje.
Tilstandsgrad 3 er satt ut fra defekte varmekabler på vaskerom/toalettrom i 2.etasje. Opplyst av eier.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 198 liter fra 2013.

Trykktank og renseanlegg i kjeller.
Garderobeskap på soverom i 2.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
TG 3 er satt ut ifra løs stikkontakt på vaskerom/toalettrom i 2.etasje.

Brannslukningsapparat fra 2022.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Ikke observert grunnmursplast på grunn av snø rundt grunnmur.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Større deler av grunnmur utvendig er ikke besiktiget på grunn av snø.
Antatt nedgravd oljetank. Synlig påfyllingsrør og lufting over terreng.
Ikke i bruk.
Oljetank er tømt.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

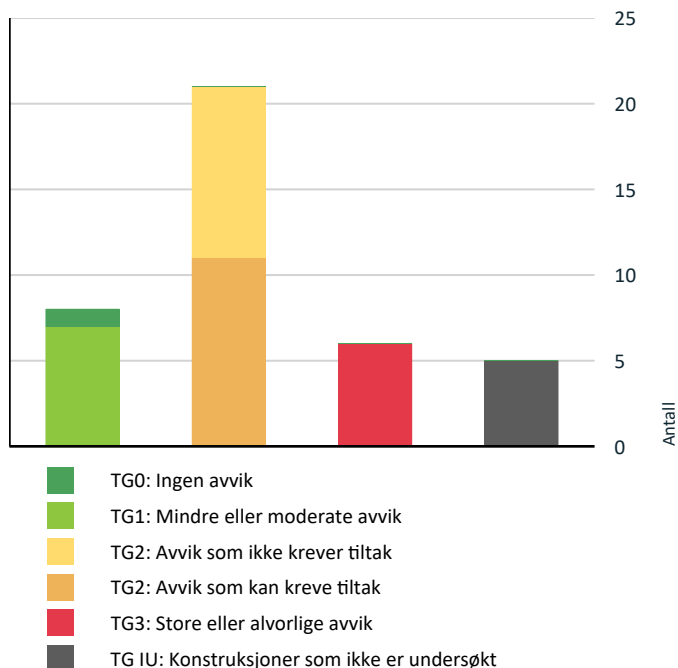
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

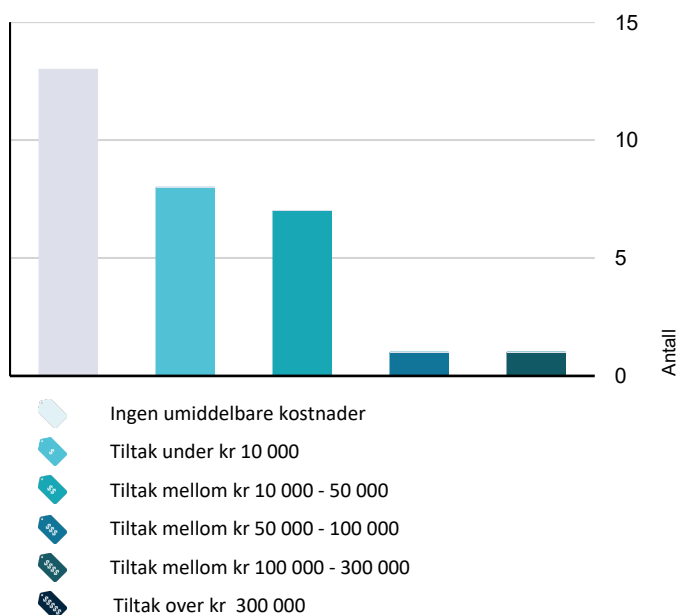
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom/toalettrom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bygget nytt bad i 2022. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ukjent alder. Større deler av taktekking ikke besiktiget på grunn av snø.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rust på rennekroker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tettet igjen døråpning mellom gang/kjøkken på grunn av nytt bad.

Utført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Ufagmessig skjøtet panel. Se bilde.

Svertesopp på utvendig panel. Malingsavflassing.

Gjenstående malingsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



14.02.2025

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Undertak med fiberduk.
Himling isolert med flis.
Ventilasjon igjennom lufteåpninger i gavlvegg.
Kledde gesimser uten luftespalter.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist vepsebol på loft.
Muselort på loft.
Enkelte fuktskjolder på takkonstruksjoner ved pipe.
Luftekanal av eternitt på loft.
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.
Skjevheter i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2018 og 2019. Nyere vinduer av PVC (plast).
Kjellervinduer, 1+1 glass.
Varevinduer, 1+1 glass.
Eier opplyser: Indre ramme med vindusglass blir skiftet før salg på ett soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist sprekke i vindusglass i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



14.02.2025



14.02.2025



14.02.2025

TG 2 Dører

Kjeller.
Heltre ytterdør i kjeller.
1. etasje.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2017.
2. etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist muggsopp på ytterdør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra 2. etasje.
Understøttet med tresøyler.
Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasser ved inngang. Del med rekkverk.
Terrasser var snødekt ved befaring, ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med malt tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte gulvflater. Behov for vedlikehold.
Enkelte glipper i tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte plater og malte MDF-veggplater.
Malt div. overflater.

Himlinger med malt panel, folierte takessplater og malte plater.
Del med eternittplater i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte løse himlingsplater i kjeller. Platene er dårlig festet. Gjenstående arbeider.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Det er påvist fukttskjolder i plate over trapp til kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i 2.etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm på soverom i 2.etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftkanal. Montert sotluke i 2021 i kjeller.
Peisovn i stue fra 2021. Montert av firma.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sprekk/riss i ildstein inne i ovn.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildstein bør skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Det er utført tetting med mineralull i overgang murkrone/bjelkelag i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Avskalinger i murpuss.

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 fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.
Adkomst via malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.
Støpt trapp med adkomst fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Skjevheter i trappene.

Det er påvist råteskade i treverk i kontakt med støpt gulv.

Råteskadet trelem over trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

Laminerte innerdører.

Heltre innerdør i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bygget nytt bad i 2022. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 4 cm fall fra topp vannrett sjiakt til overkant slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, forheng, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 3 Generell

Vaskerom/toalettrom i 2. etasje. Ukjent alder.
Gulvflater med tregulv. Lagt i 2020. Utført av: firma.
Varmekabler i badromsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takesplater.
Vaskerom/toalettrom med servant, sluk, ettgreps blandebatteri, underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Montert opplegg for vaskemaskin i 2020.
Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.
Montert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
Ujevne fliser. Trapping i fliser. Del med manglende fugemasse.
Ufagmessig lagt flis.
Ikke etablert tilluftspalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, glatte fronter, del med kitchenboard over kjøkkenbenk, del med fliser over benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i steinplate.

Skjevheter i innredning.

Mangler plate foran oppvaskmaskin. Feste til plate er skadet.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Montert vannfilter.

Fordelerstokk montert på vegg i teknisk rom.

Eldre røropplegg i kjeller. Ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Det drypper fra rørskjøt i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.
Påvist eternitt i veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i vaskerom/toalettrom i 2.etasje.

Tilstandsgrad 3 er satt ut fra defekte varmekabler på vaskerom/toalettrom i 2.etasje. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Defekte varmekabler på vaskerom/toalettrom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 198 liter fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Andre installasjoner

Trykktank og rensanlegg i kjeller.
Garderobeskap på soverom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i hengsel til garderobeskap i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

TG 3 er satt ut ifra løs stikkontakt på vaskerom/toalettrom i 2.etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Arbeidsbeskrivelse:

Rehab bad Jørg Neumann

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider antatt utført etter 1.1.1999.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider antatt utført etter 1.1.1999
TG 3 er satt ut ifra løs stikkontakt på vaskerom/toalettrom i 2.etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2022.
Montert røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke observert grunnmursplast på grunn av snø rundt grunnmur. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Større deler av grunnmur utvendig er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Antatt nedgravd oljetank. Synlig påfyllingsrør og lufting over terreng. Ikke i bruk.

Oljetank er tømt.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lager og vedskjul.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv og paller.

Del med støpt gulv.

Oppført i i bindingsverk, uisolert.

Himling med panel.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Sperretakkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Større deler av utvendig panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Plassbygget ytterdører.

Avvik:

Mangler del med takrenner og nedløp.

Ikke etablert undertak.

Lekkasje i takrenner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

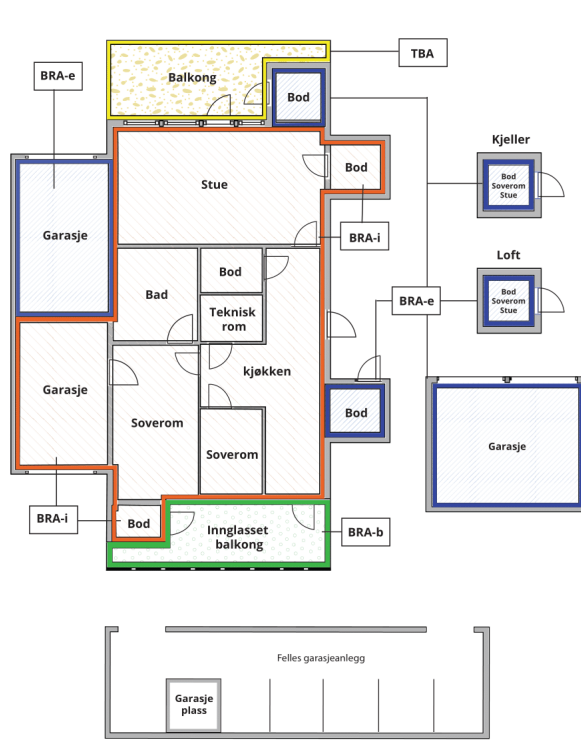
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	55			55			55
1.etasje	62			62			62
2.etasje	55			55		7	62
SUM	172					7	179
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, Kjellerrom, Kjellerrom 2, Teknisk rom, Kjellerrom 3		
1.etasje	Vindfang, Gang, Bad, Stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje	Gang, Vaskerom/toalettrom, Soverom, Mellomgang, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Vedskjul, Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	43
Uthus	0	40

Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Uthus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jörg Neumann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	14	52		0	1370.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skramstadsæterveien 83

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Jörg Neumann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Åsbygda i Åmot kommune.
Område med noe bebyggelse i landleg skog og landbruksområde.
Landleg beliggenhet, bolig med utearealer og terrasser orientert mot vest.
Rena sentrum ca. 4,6 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat. Vann fra brønn på tomten.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i en kum. Ukjent alder.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP9925>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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