# Tilstandsrapport

Enebolig
Bispegata 17, 2315 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 1116

## Markedsverdi

**10 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 281 m²**

**Befaringsdato:** 11.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15921-1570 **Referansenummer:** LS1604

**Autorisert foretak:** ICON Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kirkerud **Vår ref:** ICON TAKST AS Rune Kirkerud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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.

# ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.
Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.
Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.
Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.
Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.
Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.
Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år`s befaring.

**Rapportansvarlig**

Rune Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@icontakst.no
404 16 350

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Hva er en tilstandsrapport?

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

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

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

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

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

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår.
Planløsninger fra den tiden det ble oppført, og senere tilbygd og endret.

Boligen fremstår generelt i en normal standard.
Utvendig kledning fra 1984-86 og taktekking fra 1996.
Kjøkken fra 2007og ett baderom var nytt i 2018.
Drenering fra opprinnelig byggeår.
Det er noen bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3, og er vanlig pga alder.

Det er diverse bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, observerte forhold, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3.

Garasje / Carport:
Fremstår som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

**Enebolig - Byggeår: 1936**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og ble lagt nytt i 1996. Utvendig tak ble avrettet, opplektet, og lagt ny betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Vurdering basert på alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Veggene har trekonstruksjoner. Ihht eier er det stående 5" (toms) reisverksvegger med skråbånd. Tilbygd del fra 1984-1986 med bindingsverkskonstruksjon.
Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg i 1982.
Fasade/kledning har stående bordkledning, type låvepanel og var ny i 1984-86.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår. Loft med tregulv og har adkomst via loftstrapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. fra bla. 1983, 1997, og 2019. Åpningsvinduer og faste vinduer. Noen kjellervinduer fra byggeår.
Hagestue med doble skyvedører og isoelrglass, nytt i 2007.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Malt ytterdør med glass fra 1984.
Bygningen har i 2. etg malt balkongdør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.
1. etg: Overbygd tak med tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 4 m².
1. etg: Utgang fra hagestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 22 m²-.
2. etg: Utgang til balkong med impregnert tregulv, og det skal være duk og pappekking. Størrelse er avrundet 12 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm.

Utvendig tretrapper til inngangspartiet og sideinngang. Utvendig tretrapp fra terrasse til hage , og denne trappen var snødekt, og vurdering er basert på synlige forhold og alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder:
Gulv: Fliser, laminatgulv, parkettgulv, lakkert tregulv, oljet tregulv, og gulvbelegg.
Vegger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, brystningspanel, malt tapet,
Himlinger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, malte plater, takessplater, og malte kryssfinerplater som er opprutet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen i kjeller.
Stue: Målt fra åpning mot spisestue til yttervegg- sørside: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 18 mm høydeforskjell over hele rommet.
Spisestue: Målt fra åpning stue til yttervegg nordside: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 17 mm høydeforskjell over hele rommet.
Hovedsoverom 2. etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Åpen murt peis murt med teglstein.
Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Ny rentbrennande ovn i stuen i 2018. Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein i 1996.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt (murvegger). Rommene konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.
Det er en ventil og en kanal med friluft i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med repos mellom etasjer. Lofstrapp i treverk fra 2- etasje til loft.
Kjellertrapp ny i 2012: Lakkert tretrapp i 90 graders vinkel fra 1. etasje til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet fyllingsdør med glass og sprosser og fyllingsdører med glass og sprosser.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i sideinngang. Skyvedørsgarderobe

# Beskrivelse av eiendommen

med 3 dører i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører i ett soverom. Laminert garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje fra 1984-1986. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv. Gulv uten sluk. Ferdigpanel på vegger. Malt panel i himling.
Rommet har laminert innredning med laminert benkeplate.
Vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin. Spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

Bad 1
Baderom 1 - 2. etasje ble pusset opp i 1992. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv. Påstøpt dekke på trekonstruksjoner.
Gulvet er flatt uten fall og det ble målt lokalt fall på ca. 1 cm i dusjsonen.
Fliser på vegger og dusjglassdøer mot dusjsonen.
Rommet har gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjsone.
Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

Bad 2
Baderom 2 - 2. etasje fra 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater med utseende som fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv ved dør til topp slukrist (krav min 25mm gulv/synlig topp membran- topp sluk). I tillegg er det ca. 25 mm kant ved døren som er vurdert å kompensere for manglende fall/høydeforskjell.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rørskap i våtsone/dusjsonen og er forutsatt med tett forbindelse til membransystemet i veggen
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjglassdør.
Det er mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom- tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type fra Tvis kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av stein.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjon/gasstopp. Utvendig skap for gassbeholder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med veggmontert wc og servant. Rommet har gulvbelegg og baderomsplater med utseende som fliser på vegger. Ferdigpanel i himling. Ventilering med mekanisk avtrekk, og tilluft ifm dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger med varierende alder.
Det er kobberrør, kobber med plastkappe, forniklede kobberør, og plastrør (rør i rør).
Plastrør er besiktiget i rørskap plassert i baderom 2. etg, og åpent system i kjeller.
Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.

Avløpsledninger i boligen med varierende alder.
Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Soilrør ut fra gulv i kjeller.
Sluk i baderommene. Stakeluker på avløpsrør i kjeller.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg, men det er vurdert at ett 110 mm rør via loft er luftingen ut over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med vindusspalter på vinduer i boligen. Naturlig ventilering er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

Utvendig vannkran. Frostsikker.

Sentralfyranlegg i kjeller og diverse røropplegg som ikke er i bruk. Ikke vurdert. Anlegg som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Det er installert varmepumpe. Skiftet ut i 2018. Service hvert andre år.

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2007.

Sentralstøvsugeranlegg av type Foma ny i 2007. Anlegg plassert i kjeller. Uttak i 1- og 2. etasje.

230V el-anlegg med åpent og skjult spredenett- el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer.
Norgespris er etablert (statlig ordning med strøm til fast pris). Når en bolig skifter eier vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geollogiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det fyllmasser i grunnen i området.

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet

# Beskrivelse av eiendommen

av systemet. Vurdering basert på alder og ellers eventuelle synlige forhold.

Bygningen har grunnmur med tykke murte gråsteinsmurer (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.). Støpt gulv i kjeller.

Forstøtningsmur ved garasje/parkering. Høyde på muren over bakken ved garasje/parkering er ca. 75 cm (dagens krav til sikring er høyde min 100 cm). Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold.
Forstøtningsmurer er av naturstein mot naboen og ble etablert i 1984.

Terrengforhold: Det er belegningstein i innkjøring , gårdsplass, parkeringsplass, og carport, utført av firma. Det er relastivt flatt på fremsiden. Noe fall fra fremsiden langs sørsiden. og relaivt flatt areal på sørsiden. Flate arealer og fall yt fra byggets vestside og nordside. Snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Det er synlig soil/støpejern avløpsrør ned i såle i kjeller, og nyere vanninntak i kjeller.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1936. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendig vannledning er av plast (PEL). Nytt inntak fra hagen i Bispegata 17 B i 2015. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.
Det er utvendig nedgravd oljetank av ukjent type og alder. Oljetanken ble ihht eiers egenerklæring tømt grundig av Arne Flagstad AS for 42 år siden (1983), og utført inspeksjon med kamera den gangen, og tanken var helt tom.

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

Enebolig:
- Balkong/terrasser og rom under balkong:
Balkong: Høyde på rekkverk ca. 97 cm (dagens krav 100 cm).
Terrasse: Rekkverk er lavere en 100 cm.
Terrasse: Mangler noe rekkverk fra terrassetrapp mot vegg.
- Utvendige trapper/adkomstarealer: Terrassetrapp er snødekt. Rekkverk er lavere en 90 cm.
- Innvendige trapper: Trapp 1- og 2. etg. Ikke håndlist. Rekkverk lavere en 90 cm. Over 10 cm melllon spiler (ca. 12 cm).
Loftstrapp har ikke håndlister og har ikke rekkverk/sikring mot trapp på loft.
Kjellertrapp: Rekkverk lavere en 90 cm. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.
- Radon: Boligen ligger ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.
- Brannteknisk: Det er røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr. Røyk-brannvarsling til sentral.
- Branncceller: Enebolig og er en branncelle. Bygning med trekonstruksjoner.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er).
Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.
- Forstøtningsmurer: Mur ved garasje/parkeringsplass. Rekkverk/sikring på forstøtningsmurer er lavere en dagens krav (min 100 cm).
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 347 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 281 m² |
| Totalpris | 10 000 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 10 000 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Diverse innvendige endringer i boligen i forhold til tegninger. Innglasert terrasse - hagestue er ikke med på tegning.

**Garasje / Carport**

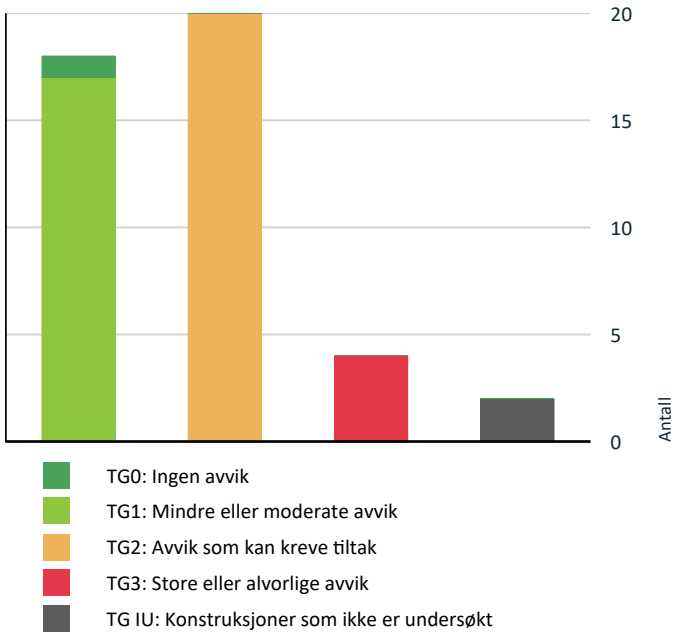
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje/carport er ikke med på fremlagt tegning.

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

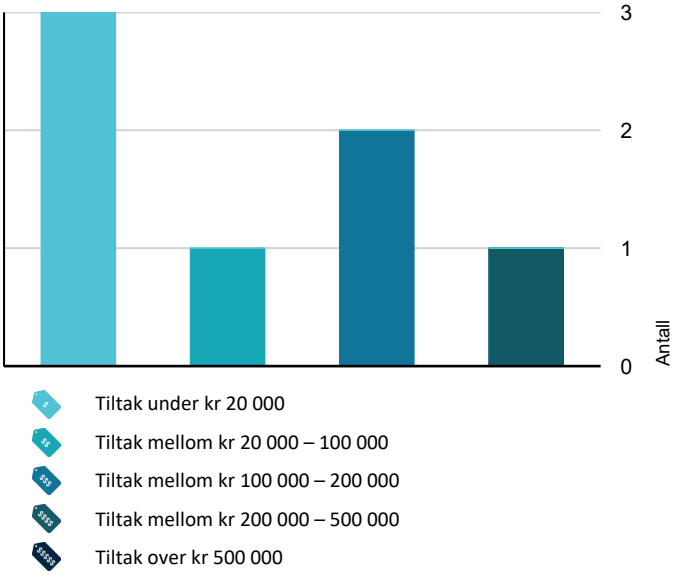
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.
Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.
Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.
Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1936

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

**Vedlikehold**
Fremstår som normalt vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Det er mottatt liste fra eier for alle oppgraderinger, moderniseringer, vedlikehold m.m. Opplistet nedenfor: |
| 2022 | Modernisering | Totalrenovering av grøntarealene. Ny «ferdigplen», støttemur for skråningen. Drenering fra skråning. Hagegartnerfirma planla og gjennomførte. Oppgradering av «gangveg» rundt huset. Kr 400.000,-. 106 plantar, buskar og tre i jorda, og bringebær. Utført av Gaupen Planter AS. |
| 2021 | Vedlikehold | Utvendig maling av alle bygningene. Utført av malerfirma fra Raufoss. |
| 2021 | Modernisering | Riving av tidligare terrasse i 1. etg og veranda i 2. etg. Nytt bygg med isolert hagestue, flislagt gulv med varme, skyvedører ut mot terrasse, glassvegg mot hagen. Panel på veggar. Over hagestue en veranda med same ytre mål. Utgang til veranda frå soverom/kontor i 2. etg. Byggemeldt og godkjent Hamar Kommune/Statsforvaltaren i Innlandet.<br>La nytt gulv ved inngangspartia, «Møre Royal». Kostnad kr. 430.000,-. Utført av ett firma fra Raufoss. Vindu Profilbygg. |
| 2018 | Modernisering | Ny reintbrennande ovn i stue.. Monterte skyvedørsgarderobe på stort soverom.<br>Furugolv på det største soverommet.<br>Skyvedørsgarderobe på soverom ved badet.<br>Bytte av varmepumpe. Service hvert andre år. |
| 2018 | Modernisering | Bygde dusj (baderom) i enden av soveromsgang 2. etg. Ett firma fra Stange. |
| 2017 | Modernisering | Skiftet vinduer i tre soverom. Ett firma fra Stange. |
| 2016 | Modernisering | Pussa opp WC i 1. etg. Byggmester Hovde |
| 2012 | Modernisering | Ny kjellertrapp. Ett firma fra Espa. |
| 2011 | Modernisering | Malt alle hus. Drygolin. |
| 2010 | Modernisering | 2010-17: Beleggingsstein på heile gardsplassen og «gangvei» rundt huset. Ca 300 kvm. A.O. Stenleggeren AS. |
| 2007 | Modernisering | Totalrenovering av tidligare spisestue og kjøkken. Fjernet vegg og laget ett allrom med kjøkken , spisebord, TV -krok. Doble skyvedører med glas inn til stove. Alle overflater er nye, Tvis Kjøkken, Kokeøy med gass og induksjon. (Investering kr 700.000,- kr)<br>Innredning i det som vart kalt anretning. Likeins golv i allrom og stova, opp trappa og i gang 2. etg.<br>Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Utført av Byggmester Jan Ivar Kjelby. Tvis Kjøkken. Elverum Elektro. Rørleggermester Steinar Løvbak AS. |
| 2001 | Modernisering | Installasjon av luft/luft varmepumpe, Panasonic. Ett firma fra Tynset. |
| 1998 | Modernisering | Terrasse med rekkverk. Trykkimpregnert. |
| 1997 | Modernisering | Solgte ca 700 kvm av tomt. Rev tidlegere garasje. Bygd ny garasje /uthus 50kvm, Leca. Betong golv. Rom under, egen inngang. Takhøgde 320 cm. Takstolar, Leddport bredde 500 cm. Høgde 270 cm. Ny gårdsplass. Utført av Brede Vardeberg. Lokal entreprenør, Th. Johansen & sønner (Rolf Borge). |
| 1996 | Modernisering | Utvendig tak avretta, opplekta, ny betongstein, takrenner.<br>Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein.<br>Malte panelet, veggane, på stue. Murerfirma i Stange. Jarle Ellefsæter AS |
| 1992 | Modernisering | Pusset opp badet i 2. etg. Flislegging av alle flater, lakkert tak. Stort dusjrom. Utført av Byggmester Heggelund AS. |
| 1987 | Modernisering | Panelte stuen, forblending av peis/pipe. |
| 1986 | Modernisering | Gjorde om to små til ett stort soverom med utgang veranda. Stengde dør til badet.<br>Furu golv, brystpanel, tapet. Lakkert trepanel i tak, Ny dør til terrasse. |
| 1984 | Modernisering | 1984-1986: Ny utvendig kledning, utforing andre etg. Stående «låvepanel», nytt inngangsparti, og andre etasje lagt ut, utforing med isolasjon, 5 cm. Svart papp under panel.<br>Kvardagsinngang, vaskerom, fliser, med varme i gulvet.<br>Arkitekt Brede Vardeberg. Snekker Jarle Ellefsæter, Kjell Håkon Haugen. Eigeninnsats. |
| 1984 | Modernisering | Natursteinsmur mot nabo . Opparbeidet ny gårdsplass. |
| 1982 | Modernisering | Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg. Firma fra Elverum |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og ble lagt nytt i 1996. Utvendig tak ble avrettet, opplektet, og lagt ny betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vurdering basert på alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Bordtak - tre over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Betongtakstein 30 år - "Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

## TG 1 Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Eier

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjoner. Ihht eier er det stående 5" (toms) reisverksvegger med skråbånd. Tilbygd del fra 1984-1986 med bindingsverkskonstruksjon.
Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Etterisolering, innblåsing av rockwool, 1. og 2. etg i 1982.
Fasade/kledning har stående bordkledning, type låvepanel og var ny i 1984-86.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskade i kledning ved ett vindu i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskade kledning må skiftes for å lukke avviket.

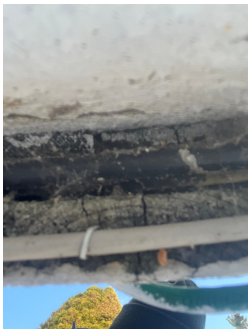
**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

Råtekadet kledning ved vindu.

Råtekadet kledning ved vindu.

Råtekadet kledning ved vindu.



Nedkant av kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Plassbygde takstoler og bordtak som undertak fra byggeår.
Loft med tregulv og har adkomst via loftstrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlig lufting i utvendige takutstikk som er tette, og det er tett i raftet (overgang tak/vegg) på loftet, og er vanlig pga alder.
Tegn til dårlig utlufting i raftet med begynnende svertesopp/soppvekst (sort belegg) i undertaket på det ene hushjørnet.
Liten skade i tregulv pga kondensering i fm lufting/rør.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Veggventil for lufting i gavlvegg.

Tett i raftet (overgang vegg/tak). Tegn til lite lufting i raft.

Konstruksjoner.

Liten skade pga kondensering i fm lufting/rør.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. fra bla. 1983, 1997, og 2019. Åpningsvinduer og faste vinduer. Noen kjellervinduer fra byggeår. Hagestue med doble skyvedører og isoelrglass, nytt i 2007.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sideomramninger/kledning utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).
Vinduer uten beslag på vannbrett. Under vinduer må det alltid monteres vanbrettbeslag.
Det er løsning uten vannbrett/beslag og lufting over vinduer og dører utvendig. Utforing i treverk fra vinduer/dører til bakkant veggkledning. Potensielt kondensvann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut - og normalt er dette med beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong).
Kjellervinduer er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm).

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Sideomramning/kledning ned på vannbrett uten beslag.

Sideomramning/kledning ned på vannbrett uten beslag.

Ingen vannbrett/beslag over vinduer.

Ingen vannbrett/beslag over vinduer.

## TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Malt ytterdør med glass fra 1984.

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har i 2. etg malt balkongdør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under balkongdør utvendig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.
1. etg: Overbygd tak med tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m².
1. etg: Utgang fra hagestue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 22 m²-.
2. etg: Utgang til balkong med impregnert tregulv, og det skal være duk og pappekking. Størrelse er avrundet 14 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm.

# Tilstandsrapport

Terrasse

Terrasse.

Balkong.

Balkong.

### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper til inngangspartiet og sideinngang. Utvendig tretrapp fra terrasse til hage , og denne trappen var snødekt, og vurdering er basert på synlige forhold og alder.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder:
Gulv: Fliser, laminatgulv, parkettgulv, lakkert tregulv, oljet tregulv, og gulvbelegg.
Vegger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, brystningspanel, malt tapet,
Himlinger: Panelte overflater- malt panel, ferdigpanel, malte plater, takessplater, og malte kryssfinerplater som er opprutet.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen i kjeller.
Stue: Målt fra åpning mot spisestue til yttervegg- sørside: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 18 mm høydeforskjell over hele rommet.
Spisestue: Målt fra åpning stue til yttervegg nordside: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 17 mm høydeforskjell over hele rommet.
Hovedsoverom 2. etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt ca. 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

**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.
• Det er påvist andre avvik:

Det er i ett rom i uoppvarmet kjeller lagt en plast i himling/etasjeskiller mot 1. etasje.
Uisolerte felt i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etg. Dette er over tidligere sisterne i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

• 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.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plasten som er lagt i himling må etter min vurdering fjernes.
Uisolerte felt må etter min vurdering isoleres. Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Kjeller: Plast i himling.

Kjeller: Plast i himling.

Kjeller: Uisolerte felt i etasjeskiller.

Kjeller: Uisolerte felt i etasjeskiller.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.  Åpen murt peis murt med teglstein.
Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Ny rentbrennande ovn i stuen i 2018. Oppussing av pipe, utvendig, med forblending av murstein i 1996.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Peis.

Vedovn.

Feieluke i kjeller.

Riss/sprekker i pipe/mur over feieluke.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt (murvegger). Rommene konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.
Det er en ventil og en kanal med friluft i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Diverse saltutslag på mur i kjeller. (Fukt transporterer vannløselige saltmineraler ut til overflaten, der fordamper vannet, og mineralene blir liggende igjen på overflaten).
(Ingen ventilering i kjeller gir TG 3 ihht rapportstandarden).

**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.
- Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag bedre ventilering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Ingen ventil i grunnmur.

Saltutslag.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med repos mellom etasjer. Lofstrapp i treverk fra 2- etasje til loft.
Kjellertrapp ny i 2012: Lakkert tretrapp i 90 graders vinkel fra 1. etasje til kjeller.

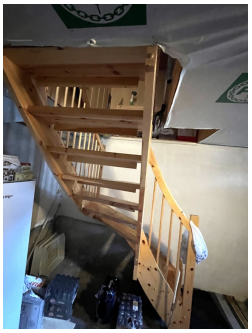
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Se pkt "Helse, miljø og sikkerhet" for bemerkninger.

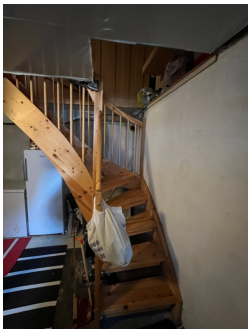
**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trapp mellom 1- og 2. etasje.

Loftstrapp.



Kjellertrapp.



Kjellertrapp.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet fyllingsdør med glass og sprosser og fyllingsdører med glass og sprosser.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i sideinngang. Skyvedørsgarderobe med 3 dører i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører i ett soverom. Laminert garderobeskap.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje fra 1984-1986. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv. Gulv uten sluk. Ferdigpanel på vegger. Malt panel i himling.
Rommet har laminert innredning med laminert benkeplate. Vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin. Spalteventil i vindu.

**Årstall:** 1984

# Tilstandsrapport

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom uten våtromsstandard. Vanlig forekommende og rommet fungerer slik det fremstår.
Rommet har ikke sluk, som er ett krav i fm ett våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrom fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3.
Dagens bruk må opprettholdes til det eventuelt oppgraderes. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt, og er kun et ca. beløp.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Vaskerom.

Vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke våtromsstandard i våtsoner, og er vanlig pga alder. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Benytte rommet som i dag, uten vann på vegger og gulv, til det blir oppgradert.

## 2. ETASJE > BAD 1

### TG 3 Generell

Baderom 1 - 2. etasje ble pusset opp i 1992. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv. Påstøpt dekke på trekonstruksjoner.
Gulvet er flatt uten fall og det ble målt lokalt fall på ca. 1 cm i dusjsonen.
Fliser på vegger og dusjglassdøer mot dusjsonen.
Rommet har gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjsone.
Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Bad fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3.
Rommet fungerer foreløpig slik det fremstår, og standardens krav setter tilstandsgraden ut fra alder.
Det er sluk i dusjsone, og det er høy kant (ca. 7-8 cm) som stenger for eventuelt vann fra utsiden. Dørterskel er lavere en denne kanten.
Ingen synlig membransokkel på røroppstikk i gulv ved toalett.
Det er membran på røroppstikk under innredning, men er uten membransokkel/rørmansjetter.
Sluk med elde/korrosjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet fungerer foreløpig slik det fremstår. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt. Kostnadsestimat er avhengig av standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Baderom 1 - 2. etg.

Baderom 1 - 2. etg.

Høy kant ca 7-8 cmtil dusjsone.

Sluk.

## 2. ETASJE > BAD 1

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen (Rommet må i utgangspunktet oppgraderes pga alder/bemerkninger).

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Benytte rommet forsiktig som i dag, til det blir oppgradert.

## 2. ETASJE > BAD 2

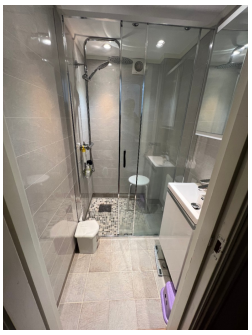
### Generell

Baderom 2 - 2. etasje fra 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

# Tilstandsrapport



Baderom 2 - 2. etg.

Baderom 2 - 2. etg.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater med utseende som fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv ved dør til topp slukrist (krav min 25mm gulv/synlig topp membran- topp sluk). I tillegg er det ca. 25 mm kant ved døren som er vurdert å kompensere for manglende fall/høydeforskjell.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallfohold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er under 16 mm.

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

For å lukke avviket må fall/høydeforskjell utbedres, men det er ikke vurdert utbedring/kostnadsestimat.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rørskap i våtsone/dusjsonen og er forutsatt med tett forbindelse til membransystemet i veggen

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Sluk.

Sluk.

Rørskap i våtsone/dusj.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjglassdør.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

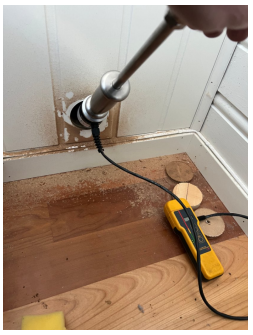
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom- tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

# Tilstandsrapport

Hulltaking.



Hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type fra Tvis kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av stein.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjon/gasstopp. Utvendig skap for gassbeholder.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert wc og servant. Rommet har gulvbelegg og baderomsplater med utseende som fliser på vegger. Ferdigpanel i himling.
Ventilering med mekanisk avtrekk, og tilluft ifm dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger med varierende alder.
Det er kobberrør, kobber med plastkappe, forniklede kobberør, og plastrør (rør i rør).
Plastrør er besiktiget i rørskap plassert i baderom 2. etg, og åpent system i kjeller.
Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

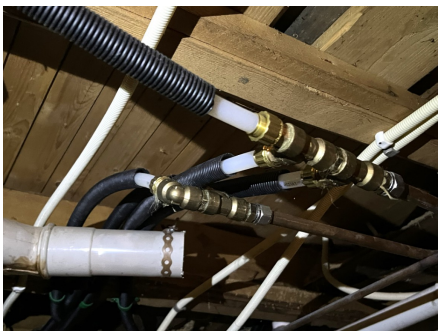
# Tilstandsrapport

Vannrør av plast og kobber: Når det er passert 25 år, er halvparten av forventet brukstid oppbrukt og gir TG 2.
Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk.
Merking av rørkurser gjelder i rørskap.
Rør-i-rør i kjeller er koblet uten rørskap som i utgangspunktet er ett krav til ett komplett anlegg, men er vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger.

**Konsekvens/tiltak**

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vanninntak/stoppekran i kjeller.



Åpent rør rør system i kjeller.

Kjøkkenbenk.

Rørskap i 2. etg- baderom.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i boligen med varierende alder.
Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Soilrør ut fra gulv i kjeller.
Sluk i baderommene. Stakeluker på avløpsrør i kjeller.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg, men det er vurdert at ett 110 mm rør via loft er luftingen ut over tak.

**Vurdering av avvik:**

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det har vært en del kondensering i fm lufting på loft.
Korrosjon (rust) i kjellersluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpslufting på loft, anbefales isolert.

# Tilstandsrapport

Stakeluke i kjeller.

Stakeluke i kjeller.

Lufting via loft og ut over tak.

Sluk i ett kjellergulv.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med vindusspalter på vinduer i boligen. Naturlig ventilering er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til krav ved oppføringstidspunktet, men gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke observert umiddelbare behov for tiltak.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran. Frostsikker.

## TG IU Varmesentral

Sentralfyranlegg i kjeller og diverse røropplegg som ikke er i bruk. Ikke vurdert. Anlegg som ikke er i bruk anbefales fjernet.

# Tilstandsrapport

Sentralfyranlegg som ikke er i bruk.

Sentralfyranlegg som ikke er i bruk.

## TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe. Skiftet ut i 2018. Service hvert andre år.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

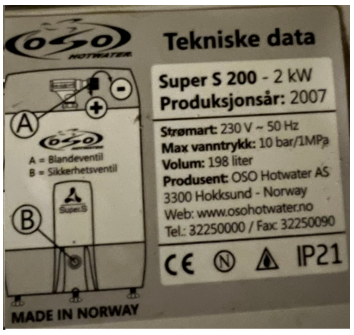
## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2007.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

VVB




VVB

## TG 2 Andre installasjoner - 2

Sentralstøvsugeranlegg av type Foma ny i 2007. Anlegg plassert i kjeller. Uttak i 1- og 2. etasje.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Andre opplysninger: Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert etter 7-10. Beregnet levetid ca. 20 år, avhengig av bruksmønster og hyppighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger i kjeller.

## Elektrisk anlegg

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

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

230V el-anlegg med åpent og skjult spredenett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.
Norgespris er etablert (statlig ordning med strøm til fast pris). Når en bolig skifter eier vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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.
   **1969 Alt av el-anlegg var nytt i 1969.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Eier opplyser at det i nåværende eiers eiertid er benyttet el-firma(er).**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ihht mottatt liste/påkostninger fra eier: Innredet tidligere terrasse til hagestue i 2021. Kjøkken nytt i 2007. Sentralstøvsuger i 2007. Baderom 2- 2. etg nytt i 2018. Installasjon av luft/luft varmepumpe første gang i 2001. Skiftet ut til automatsikringer i 2006 (ihht selgers egenerklæring).**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

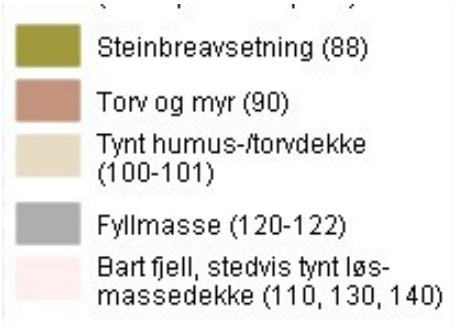
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geollogiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det fyllmasser i grunnen i området.




NGU Nasjonal løsmassedatadase

NGU Nasjonal løsmassedatadase

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder og ellers eventuelle synlige forhold.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Ingen synlig utvendig tettesjikt på grunnmur.
Stedvis noe salt/kalkutslag og tegn til fuktgjennomslag etter opptak av fukt i kjellerrom.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i bemerkninger og at forventet brukstid for dreneringen er passert (60 år). Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrengfall rundt grunnmuren kan eventuelt stedvis først endres som tiltak.
Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

Grunnmur på nordsiden: Ingen synlig utvendig tettesjikt.

Grunnmur på sørsiden: Ingen synlig utvendig tettesjikt.

Grunnmur på sørsiden: Ingen synlig utvendig tettesjikt.

Saltutslag i kjeller.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur med tykke murte gråsteinsmurer (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.). Støpt gulv i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er kun observert mindre riss/sprekker.
Det er tykk grunnmur og skjulte råteskader i etasjeskiller mot utvendig side kan erfaringsmessig forekomme uten at det lar seg inspisere.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes, og holdes under oppsyn over tid.
Utvendige riss/sprekker må tettes for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekk(er).

Riss/sprekker i mur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved garasje/parkering. Høyde på muren over bakken ved garasje/parkering er ca. 75 cm (dagens krav til sikring er høyde min 100 cm). Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold.

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur fra nedsiden.

## TG IU Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av naturstein mot naboen og ble etablert i 1984.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold: Det er belegningstein i innkjøring , gårdsplass, parkeringsplass, og carport, utført av firma. Det er relativt flatt på fremsiden. Noe fall fra fremsiden langs sørsiden. og relaivt flatt areal på sørsiden. Flate arealer og fall yt fra byggets vestside og nordside.
Snødekte forhold rundt bygget, og vurdering er kun basert på synlige forhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

Fremsiden og sørsiden

Sørsiden

Vestsiden

Nordside.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Det er synlig soil/støpejern avløpsrør ned i såle i kjeller, og nyere vanninntak i kjeller.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1936. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendig vannledning er av plast (PEL). Nytt inntak fra hagen i Bispegata 17 B i 2015. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

**Vurdering av avvik:**

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

Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Avløpsrør: Soilrør/Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3. Vurdert med TG 2 da det ikke foreligger noen opplysninger om rørbrudd

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 3 Oljetank

Det er utvendig nedgravd oljetank av ukjent type og alder. Oljetanken ble ihht eiers egenerklæring tømt grundig av Arne Flagstad AS for 42 år siden (1983), og utført inspeksjon med kamera den gangen, og tanken var helt tom.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Ukjent hvor tanken ligger nedgravd. Ihht eier ligger den mot yttervegg på nordside, og lar seg inspisere.
Generell informasjon: Oljefyring i private hjem er i utgangspunktet forbudt etter 2020.
Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

**Konsekvens/tiltak**

- Oljetank må påregnes sanert.

# Tilstandsrapport

Det er opplyst om at tanken er renset, men dokumentasjon foreligger ikke.
Kontroll og dokumentasjon må foretas for å lukke avviket.
Ukjent om det vil bli pålagt fjerning, fylling osv. av oljetank. Kostnadsestmat er kun et ca. beløp.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Tomt mot carport/garasje

Tomt på sørside.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Enebolig:
- Balkong/terrasser og rom under balkong:
  Balkong: Høyde på rekkverk ca. 97 cm (dagens krav 100 cm). Terrasse: Rekkverk er lavere en 100 cm.
  Terrasse: Mangler noe rekkverk fra terrassetrapp mot vegg.
- Utvendige trapper/adkomstarealer: Terrassetrapp er snødekt. Rekkverk er lavere en 90 cm.
- Innvendige trapper: Trapp 1- og 2. etg. Ikke håndlist. Rekkverk lavere en 90 cm. Over 10 cm melllon spiler (ca. 12 cm).
  Loftstrapp har ikke håndlister og har ikke rekkverk/sikring mot trapp på loft.
  Kjellertrapp: Rekkverk lavere en 90 cm. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.
- Radon: Boligen ligger ligger i ett område med "moderta til lav" aktsomhetsgrad.
- Brannteknisk: Det er røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr. Røyk-brannvarsling til sentral.
- Brannceller: Enebolig og er en branncelle. Bygning med trekonstruksjoner.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkong/Vindu(er).
  Rømning via hoveddør via fellesareal/trapperom kan være én, mens et vindu eller balkong som er tilgjengelig for redning/slokking fungerer som en alternativ vei.
- Forstøtningsmurer: Mur ved garasje/parkeringsplass. Rekkverk/sikring på forstøtningsmurer er lavere en dagens krav (min 100 cm).
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

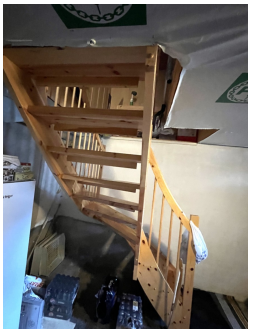
# Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrasse: Ikke rekkverk fra trapp mot vegg.

Trapp 1-2. etg: Ikke håndlist.

Loftstrapp.



Kjellertrapp.

Radonkart

Radonkart

Forstøtningsmur ved garasje/parkering.

Forstøtningsmur ved garasje/parkering. Fra nedsiden.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje / Carport

**Anvendelse**

**Byggeår**
1998

**Kommentar**
Igangsatt 11.11.1997 og tatt i bruk 07.01.1999, og er registrert som tilbygg med BRA 44 m², ifølge offentlig registering.

**Standard**
Normal standard i relasjon til bruken.

**Vedlikehold**
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje for 2 biler og carport for 2 biler.
Utvendig inngang til kjeller på nedsiden av bygget. Det er kjeller i ca. halve kjellerdelen, og type jordkjeller/krypkjeller i den andre halve delen.
Bygget er fundamentert med støpt såle og murt Leca grunnmur.
Det er elementdekke i etasjeskille og støpt dekke i garasje.
Murte Lecavegger som er pusset utvendig.
Øvrre del av gavlvegg med trevegger og stående utvendig kledning.
Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og sutakplater som undertak.
Taket er tekket utvendig med takstein.
Innredet med strøm, lys, ekstra høy garasje el leddport med strøm via skjøteledning, og dør.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg og bruk.
Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.
Rot/skrot i jord-krypkjeller bør fjernes.
Sutakplater uten bruk av klips imellom bjelker.

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

*Fasade på nedsiden mot naboen.*

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 1984 | Tilbygg | Oppført carport i periode 1984-1986, ifølge eier. |

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

281 m²/281 m²

*Enebolig:* Bod, Vindfang, Hall, 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Sideinngang, 3 Soverom, 2 Bad, Lagerrom

*Andre bygg:* Garasje / Carport
*Bruksareal andre bygg:* 66 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 10 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 10 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **10 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **10 000 000** |

**Markedsvurdering**
Beliggende i gate uten særlig trafikk i ett av Hamar`s mest attraktive villa-boligområder mot Oddenområdet på Hamar, i Hamar kommune.
Det er gangavstand til bl.a: gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre, restauranter og kino, Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, skoler, barnehager, idrettsanlegg, Hamar sentrum, offentlig kommunikasjon, togstasjon m.m.
Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.
Det er utsikt over nærområdet fra boligen.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning:
standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bispegata 15 ,2315 HAMAR | | | | 19-05-2025 | 7 250 000 | **7 620 000** | | 7 620 000 | **52 917** |
| | 139 m² | 1920 | 4 sov | | | | | | | |
| 2 | Korsgata 32 ,2315 HAMAR | | | | 28-07-2025 | 11 500 000 | **10 550 000** | | 10 550 000 | **51 970** |
| | 201 m² | 1916 | 4 sov | | | | | | | |
| 3 | Bispegata 19 ,2315 HAMAR | | | | 23-06-2025 | 11 800 000 | **11 600 000** | | 11 600 000 | **47 737** |
| | 234 m² | 1939 | 4 sov | | | | | | | |
| 4 | Knut Alvsons gate 15 ,2316 HAMAR | | | | 03-02-2026 | 7 690 000 | **7 400 000** | | 7 400 000 | **39 153** |
| | 189 m² | 1900 | 4 sov | | | | | | | |
| 5 | Grønnegata 161 ,2316 HAMAR | | | | 24-08-2022 | 7 750 000 | **8 300 000** | | 8 300 000 | **38 073** |
| | 218 m² | 1891 | 5 sov | | | | | | | |
| 6 | Sangenvegen 44 ,2315 HAMAR | | | | 25-09-2024 | 7 900 000 | **7 500 000** | | 7 500 000 | **36 765** |
| | 195 m² | 1924 | 2 sov | | | | | | | |
| 7 | Korsgata 11 ,2315 HAMAR | | | | 05-06-2025 | 13 290 000 | **12 500 000** | | 12 500 000 | **35 920** |
| | 250 m² | 1989 | 3 sov | | | | | | | |
| 8 | Korsgata 18 ,2315 HAMAR | | | | 14-09-2025 | 7 200 000 | **6 500 000** | | 6 500 000 | **35 326** |
| | 155 m² | 1980 | 3 sov | | | | | | | |

Kilde :
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Forsikring - ca. årlig sum. | Kr. | 12 000 |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca. | Kr. | 40 000 |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet | Kr. | 24 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **76 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 7 050 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 400 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **4 650 000** |

### Garasje / Carport

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 120 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje / Carport** | Kr. | | **550 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **5 200 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 4 800 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **4 800 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **10 000 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

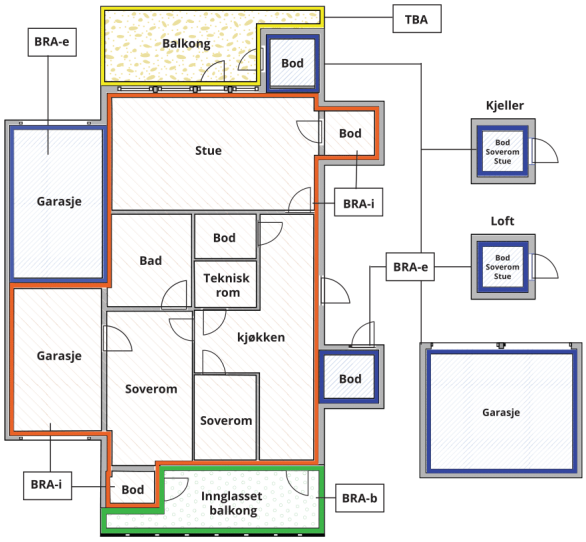
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 67 | | | 67 | | | 67 |
| 1. Etasje | 110 | | | 110 | 31 | | 110 |
| 2. Etasje | 86 | | | 86 | 14 | | 86 |
| Loft | 18 | | | 18 | | 68 | 86 |
| **SUM** | **281** | | | | **45** | **68** | **349** |
| **SUM BRA** | **281** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 4 kjellerrom | | |
| 1. Etasje | Vindfang, hall, trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom, toalettrom, sideinngang | | |
| 2. Etasje | Trapperom, gang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2 | | |
| Loft | Lagerrom | | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).
Loft: Areal på (avrundet) 68 m² som ikke er målbart pga for lav takhøyde/skråtaks-regel.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
1. Etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.
1. Etg: Terrasse på (avrundet) 22 m², er oppgitt som TBA.
2. Etg: Balkong på (avrundet) 14 m², er oppgitt som TBA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Diverse innvendige endringer i boligen i forhold til tegninger.
Innglasert terrasse - hagestue er ikke med på tegning.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje / Carport

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 45 | | 45 | |
| Carport | | | | | 29 |
| Kjeller | | 21 | | 21 | |
| **SUM** | | **66** | | | **29** |

| SUM BRA | 66 |
|---|---|

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |
| Carport | | | |
| Kjeller | | Lagerrom | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Garasje/carport er ikke med på fremlagt tegning.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## 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** | 196 | 85 |
| **Garasje / Carport** | 0 | 45 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.2.2026 | Rune Kirkerud | Takstingeniør |
| | Magne Rydland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3403 HAMAR | 1 | 1116 | | 0 | 1116.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Bispegata 17

**Hjemmelshaver**
Rydland Magne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende i gate uten særlig trafikk i ett av Hamar`s mest attraktive villa-boligområder mot Oddenområdet på Hamar, i Hamar kommune.
Det er gangavstand til bl.a: gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre, restauranter og kino, Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, skoler, barnehager, idrettsanlegg, Hamar sentrum, offentlig kommunikasjon, togstasjon m.m.
Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.
Det er utsikt over nærområdet fra boligen.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Privat stikkvei via naboeiendommen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. E
iendommen er registrert med "Enebolig" og "Garasje/anneks/uthus".

**Om tomten**

(Snødekte forhold) Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, frukttrær, og trær.
Det er beleggingsstein på gårdsplassen og «gangvei» rundt huset.
Innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

**Tinglyste/andre forhold**

Ingen opplyste forhold.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | | | | 12 000 |

**Kommentar**
Årlig sum er et ca. beløp. Selskap og årlig sum ifølge eier.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 23.02.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 16.02.2026 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Situasjonskart | 16.02.2026 | Kommunens portal/situasjonskart. | Gjennomgått | 2 | Nei |

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.02.2026 | |
| 2 | 02.03.2026 | Gjennomgang med eier i fm diverse detaljer og informasjon. |

For gyldighet på rapporten se forside

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 innsiden 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.

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

# 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 slitasjegrad: 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 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 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 godkjennelse 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LS1604

## 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