


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Pinnøgarden 6, 2323 INGEBERG

 HAMAR kommune

 gnr. 60, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 18.12.2024

Oppdragsnr.: 14566-1759

Referansenummer: OV7182

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Taktekking antatt fra 1990 tallet.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Helbeslått pipetopp.

Metalltakrenner og nedløp.

Takstige.

Større deler av beslag og takrenner er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft.

Del med stående panel.

Eier opplyser:

Yttervegg på ett soverom i 2.etasje er påforet og tilleggisolert innvendig med 15 cm. Himling på soverom er tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2018 av egeninnsats.

Yttervegg i stuedel i 1.etasje er påforet og tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2020 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med takoppløft i takkonstruksjon.

Loftsluke var skrudd igjen ved befarings.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyle.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Tilbygget del:

Antatt sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1991, 2000 og 2010.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Varevindu, 1+1 glass.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:

Malt ytterdør.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 2020.

Montert av firma.

Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1991.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.

Fundamentert på stolper ned på støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 19 m<sup>2</sup> ved stue.

Montert stråleovn.

Impregnert platting ved inngang.

Impregnert platting ved inngang til

bad/vaskerom.

Ikke besiktiget, snødekt ved befaring.

Adkomst til utkraget balkong ifra 2.etasje.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Gulvflatene var snødekt ved befaring, ikke

besiktiget.

Areal på ca. 2m<sup>2</sup>

Tretrapp med adkomst til veranda.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser, laminatgulv, lakkert tregulv, malt tregulv, parkett, vinylbelegg og tregulv. Nyere gulvflater på ett soverom i 2.etasje. Overflater med malt panel, malt strietapet, malte plater, malte MDF-veggplater og panel. Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel og malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis. Deler av etasjeskille med mineralull. Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Adkomst til sotluke via toalettrom i 1.etasje. Peisovn i stue fra 2020. Gnistsikring utført med glassplate under ildsted. Eier opplyser: Eldre pipe i boligen er fjernet.

Del med kjellerrom under kjøkkendel: Støpt gulv. Kjelleryttervegger av malt gråsteinsmur. Ventiler i mur. Himling med stubblofthimling.

Del med blindkjeller under eldste del. Blindkjeller med gråsteinsmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens. Tilbygget del mot sør: Krypkjeller under tilbygget del. Murt ringmur av murt teglstein og lettklinkerblokker rundt krypkjeller. Krypkjeller er besiktiget fra åpning. Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjellerrom via malt tretrapp. Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk. Malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom i 1.etasje. Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv. Overflater med fliser og malt strietapet. Himling med malt panel. Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj, dusjvegg av glassbyggerstein, underskap, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og sluk. El.vifte på bad/vaskerom. Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 2.etasje. Ukjent alder. Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv. Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist. Overflater med fliser og speil. Himling med malte plater. Bad med toalett, badekar, sluk, vegghengt dusj, servant, ettgrep blandebatteri og underskap. Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør. El.vifte på bad. Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder. Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, to rustfrie kummer, skuffer, malte glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og mosaikkfliser/fliser i benkerygg. Integret gasstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje. Gulvflater med fliser. Overflater med malt strietapet. Himling med malt panel. Toalettrom med toalett, servant og togrep blandebatteri. Ikke ventilert toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran montert i kjellerrom under kjøkken.  
Vannledninger av kobber.  
Montert vannfilter.  
Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).  
Montert durgøventil på toalettrom.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring.  
Varme i gulv i gang, bad og stue i 1.etasje.  
Del med varmemefolie under stuedel. Lagt i 2020 av egeninnsats.  
Varme i del med gulvfliser på kjøkken.  
Varmekabler i badromsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom under kjøkkendel. Ukjent alder.  
Ikke fast tilkoblet.

Trykktank og vannpumpe er montert i kjellerrom under kjøkkendel.  
Trykktank ifra 2016.  
Montert kalkfilteranlegg i kjellerrom. Sluk i gulv.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Montert strømmåler.  
Hovedsikring, 40 A.

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Del med kjellerrom under kjøkken del:  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.  
Krypkjeller:  
Byggegrøp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Overvannsrør for takrennedløp.  
Del med støpt plate på mark.  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Grunnmur av gråstein, sparesteinsbetong, lettklinkerblokker og murt teglstein.  
Del av stue er utgravd og fylt opp med løs leca, isolert og støpt gulv. Utført i 2020 av egeninnsats.  
Støping av gulv utført av firma.  
Tilbygget del mot nord:  
Antatt støpt plate på mark.  
Eier opplyser:  
Utført lokal utbedring av grunnmur under tilbygget. Gravd ut masser og fylt opp med pukk.  
Murt del med lettklinkerblokker. Utført i 2022.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder.  
Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt dokumenter på bruksendring av bod til soverom i 2.etasje. Ikke søkt til kommune.

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

### Laftet lekestue

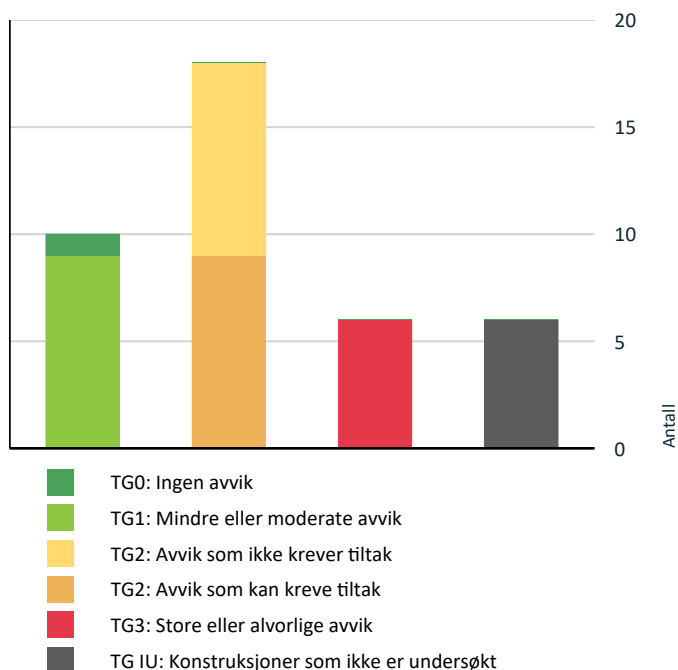
- Det foreligger ikke tegninger

### Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

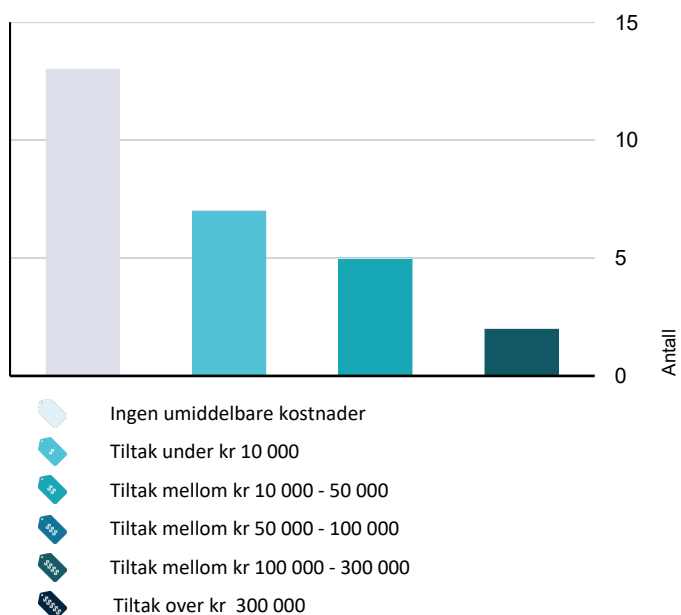
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje, uthus, gapahuk og laftet lekestue er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1920

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Enebolig for tiden ubebodd.

**Standard**  
Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

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

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med gang mot sør. Antatt bygget på 1950/1960 tallet.
Tilbygg	Mot nord. Antatt bygget på 1990 tallet.
Ombygging	Tatt bort delevegg til bod i 2.etasje. Utvidet soverom. Utført i 2018 av egeninnsats.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner. Taktekking antatt fra 1990 tallet. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Metalltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Større deler av beslag og takrenner er ikke besiktiget på grunn av snø.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Del med eldre takrenner. Påvist rust på rennekroker. Mangler del med forkantbeslag. Frostspreng i taknedløp.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft. Del med stående panel.

Eier opplyser:

Yttervegg på ett soverom i 2.etasje er påforet og tilleggisolert innvendig med 15 cm. Himling på soverom er tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2018 av egeninnsats.

Yttervegg i stuedel i 1.etasje er påforet og tilleggisolert med 20 cm. Utført i 2020 av egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Solslitt laftet tømmer.

Det påvist enkelte sprekker i laftet tømmer.

Del med manglende overflatebehandling ved terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt for overflatebehandling av yttervegger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med takoppløft i takkonstruksjon.

Loftsluke var skrudd igjen ved befaring. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyle.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Tilbygget del:

Antatt sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rim i undertak i gesims. Antatt på grunn av manglende lufting.

Eier opplyser:

Tidligere rim i undertak på loft. Ble påvist drypping av vann i himling på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser av loft/takkonstruksjon.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1991, 2000 og 2010.  
Koblet glassrammer, 1+1 glass.  
Varevindu, 1+1 glass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass i gang.  
Påvist skade i vinduglass.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Dører

1.etasje:  
Malt ytterdør.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
Skyvedør med 3 lags isolerglass ifra 2020. Montert av firma.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1991.  
2.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.  
Fundamentert på stolper ned på støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 19 m<sup>2</sup> ved stue.  
Montert stråleovn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Impregnert platting ved inngang.  
Impregnert platting ved inngang til bad/vaskerom.  
Ikke besiktiget, snødekt ved befaring.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til utkraget balkong ifra 2.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Gulvflatene var snødekt ved befaring, ikke besiktiget.  
Areal på ca. 2m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.86 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Utvendige trapper

Tretrapp med adkomst til veranda.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater - 2

# Tilstandsrapport

Overflater med malt panel, malt strietapet, malte plater, malte MDF-veggplater og panel.

Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel og malt MDF-takpanel.

Innfelt downlight i enkelte himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevhet i himling over soverom i 2.etasje.

Eier opplyser:

Tidligere rim i undertak på loft. Ble påvist drypping i himling på soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv, lakkert tregulv, malt tregulv, parkett, vinylbelegg og tregulv.

Nyere gulvflater på ett soverom i 2.etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musefelle i kjellerrom.

Sprekk i flere fliser i entré/stue/kjøkken.

Glipper i tregulv.

Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Det er påvist fuktmerker på panel i kott. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Fliser bør skiftes.

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av fliser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Deler av etasjeskille med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

## 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.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 6,5 cm på soverom i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på soverom i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.

Adkomst til sotluke via toalettrom i 1.etasje.

Peisovn i stue fra 2020.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Eier opplyser: Eldre pipe i boligen er fjernet.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe i 2.etasje er kun synlig på tre sider.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Del med kjellerrom under kjøkkendel:  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av malt gråsteinsmur.  
Ventiler i mur.  
Himling med stubblofthimling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TG 2 Kryp kjeller - 2

Tilbygget del mot sør:  
Krypkjeller under tilbygget del.  
Murt ringmur av murt teglstein og lettklinkerblokker rundt krypkjeller.  
Krypkjeller er besiktiget fra åpning.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG IU Krypkjeller

Del med blindkjeller under eldst del.  
Blindkjeller med gråsteinsmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjellerrom via malt tretrapp.  
Adkomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom i 1. etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Overflater med fliser og malt strietapet.  
Himling med malt panel.  
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj, dusjvegg av glassbyggerstein, underskap, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og sluk.  
El.vifte på bad/vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom/bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad/vaskerom antatt fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Det er påvist sprekk i flere fliser.  
Bom og avskalinger i enkelte fliser.  
Ujevne flisfuger.  
Motfall på baderomsgulvet.  
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.  
Mangler del med fliser.  
Ikke påvist membran i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Eldre bad i 2. etasje. Ukjent alder.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med fliser og speil.  
Himling med malte plater.  
Bad med toalett, badekar, sluk, vegghengt dusj, servant, ettgreps blandebatteri og underskap.  
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.  
El.vifte på bad.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet er antatt bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Rust i sluk. Ujevne flisfuger.  
Ikke påvist membran i sluk.  
Det er påvist avskaling i flis.  
Listverk i våtsonen.  
Vindu i våtsonen.  
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.  
Utett propp til badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, to rustfrie kummer, skuffer, malte glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og mosaikkfliser/fliser i benkerygg.  
Integrert gasstopp og stekeovn.

### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med malt strietapet.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, servant og togreps blandebatteri.  
Ikke ventilert toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Stoppekran montert i kjellerrom under kjøkken.  
Vannledninger av kobber.  
Montert vannfilter.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).  
Montert durgventil på toalettrom.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

## 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring.  
Varme i gulv i gang, bad og stue i 1. etasje.  
Del med varmemefolie under stuedel. Lagt i 2020 av egeninnsats.  
Varme i del med gulvfliser på kjøkken.  
Varmekabler i baderomsgulv i 2. etasje.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom under kjøkkendel. Ukjent alder.  
Ikke fast tilkoblet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Andre installasjoner

Trykketank og vannpumpe er montert i kjellerrom under kjøkkendel.  
Trykketank ifra 2016.  
Montert kalkfilteranlegg i kjellerrom. Sluk i gulv.



## TG 2 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.*

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2. etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Montert strømmåler.  
Hovedsikring, 40 A.

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**

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Større deler med el.anlegg fra 2010 og 2013.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Stikk, bryter og lampe i garasje. 5 punkt i stue.  
**Feilsøk.**  
Utelampe og i henhold til tilbud av 08.02.2010.  
Skifte innmat i sikringskap.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2010.  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Kursopplegg for spottere i tak på kjøkken.  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2013.  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Varmefolieanlegg 60W/m<sup>2</sup> i stue 2. etg, nytt kursopplegg  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.
- Montert stikkontakter/ledningsnett på soverom i 2.etasje. Utført i 2018 av faglært.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



# Tilstandsrapport

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

## ! TG IU Fuktsikring og drenering - 2

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

Krypkjeller:

Byggegrøp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Overvannsrør for takrennedløp.

Del med støpt plate på mark.  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Del med kjellerrom under kjøkken del:  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein, sparesteinsbetong, lettklinkerblokker og murt teglstein.

Del av stue er utgravd og fylt opp med løs leca, isolert og støpt gulv.  
Utført i 2020 av egeninnsats. Støping av gulv utført av firma.

Tilbygget del mot nord:

Antatt støpt plate på mark.

Eier opplyser:

Utført lokal utbedring av grunnmur under tilbygget. Gravd ut masser og fylt opp med pukk. Murt del med lettklinkerblokker. Utført i 2022.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Septiktank

Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder.

Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

**Byggeår**

1997

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Støpt gulv og støpt grunnmur.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Takkonstruksjonen er understøttet med søyler av rundtømmer.

Plassbygget porter med motorstyring.

Adkomst via tretrapp til loft. Ikke etablert gulv på loft.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besikttet på grunn av snø..

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Det er påvist sprekke i vindusglass.

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Det er påvist avskaling i gulv.

## Uthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med laminatgulv, gruset gulv, parkett og teppe.  
Del med støpt gulv i garasjerom. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Del med trebjelkelag, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Overflater med OSB-plater, sponplater, malte plater, malt panel, panel og gipsplater.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Delvis uisolert.  
Himlinger med malte plater, malt panel og sponplater.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk og sponfliser.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Vindu med ettlags glass.  
Lys og strøm.  
Pipe av murt teglstein. Ikke tilkoblet ildsted.

#### Utvendig:

Støpt grunnmur og del med murte lettklinkerblokker.  
Yttervegg kledd med stående panel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Ståltakrenner og nedløp.  
Malte panelte ytterdør.  
Heltbeslått pipetopp.

#### Avvik:

Større sprekker/avskalinger i grunnmur.  
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.  
Kun deler er besiktiget.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygget i flere omganger. Ukjent byggeår.

## Laftet lekestue



### Anvendelse

Lekestue.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Eldre laftet lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med parkett.  
Yttervegger av laftet tømmer.  
Åstak. Undertak med panel.  
Vindu med ettlags glass.  
Plassbygget ytterdør.

#### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Yttervegger av laftet tømmer.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.  
Plassbygget ytterdør.  
Platting ved inngang.

#### Avvik:

Større skjevheter i gulv.  
Muselort på gulv.  
Fuktskjolder i himling.  
Enkelte fuktmerker ved lafteknutene.  
Mangler takrenner og nedløp.  
Skjevheter i yttervegger og takkonstruksjonen.  
Eldre laftet lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

## Gapahuk



### Anvendelse

Gapahuk

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

Gruset gulv.

Oppført i bindingsverk. Yttervegg kledd med stående panel.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med presening.

Understøttet med søyler av rundtømmer.

Takflatene er tekket med eldre bølgeblekkplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

### Avvik:

Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						5	5
1.etasje	94			94	26		94
2.etasje	68			68	3	18	86
<b>SUM</b>	<b>162</b>				<b>29</b>	<b>23</b>	<b>185</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1.etasje	Entré , Toalettrom , Stue , Spisestue/kjøkken , Gang , Bad/vaskerom		
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 5m<sup>2</sup>

4 kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 9m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt dokumenter på bruksendring av bod til soverom i 2.etasje. Ikke søkt til kommune.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		48		48	
<b>SUM</b>		<b>48</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		89		89			89
Uinnredet loft						15	15
<b>SUM</b>		<b>89</b>				<b>15</b>	<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>						



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Smørebod, Utedo/vedskjul, Garasje, Hobbyrom, Lagerbod, Stue	
Uinnredet loft			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Laftet lekestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.etasje					1	4	4
<b>SUM</b>					<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>							

## Romfordeling

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

### Kommentar

Lekestue har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 4m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Gapahuk

### Romfordeling

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

### Kommentar

Gapahuk har ikke målverdig areal. Ca. areal: 12m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	162	0
Garasje	0	48
Uthus	27	62
Laftet lekestue	0	0
Gapahuk	0	0

## Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målverdig areal i 2.etasje. Kjellerrom uten målverdig areal. Ca.areal: 5m <sup>2</sup> 4 kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca.areal: 9m <sup>2</sup>
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Laftet lekestue	Lekestue har ikke målverdig areal. Ca.areal: 4m <sup>2</sup>
Gapahuk	Gapahuk har ikke målverdig areal. Ca.areal: 12m <sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Erik Sørli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	60	7		0	12290.4 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Pinnøgarden 6

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Regine Bakken

1/2 Hjemmelshaver: Erik Johansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Vang i Hamar kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Skjermet og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.  
Hamar sentrum ca. 12 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann fra brønn på tomten. Ukjent alder.

### Tilknytning avløp

Privat. Svartvann føres ut i en kum. Ukjent alder.  
Gråvann føres ut i en gråvannskum. Ukjent alder.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 12,3 mål, derav 9,9 mål skog og 2,4 mål bebygd.  
Tomten var dekket med snø under befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Eldre garasje ved innkjøring til tomten er i dårlig forfatning Ikke beskrevet eller oppmålt. På grunn av snø foran porter ble ikke garasjen besiktiget innvendig.

To enkle bygg for tørking av ved, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

Det er ikke fremlagt dokumenter på bruksendring av bod til soverom i 2.etasje. Ikke søkt til kommune.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2017

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	8150997			
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OV7182>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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