

Tilstandsrapport



Enebolig



Skolevegen 8 , 2120 SAGSTUA



NORD-ODAL kommune



gnr. 34, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 13377-1877

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ND8719

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



MELbygg
TAKST



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

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1989.
Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp. Takstige.
Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tømmermannspanel.
Takkonstruksjon av sperrer m/hanebjelker evt. A-takstoler.
Konstruksjon isolert m/mineralull. Undertak av sutaksplater.
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Et isolerglass i soverom 1.etg. fra 1987 og et i trapperommot kjeller fra 1972.
Tofløyet koblet terrassedør i stue. Nyere terrassedør i soverom med isolerglass. Malt hovedytterdør m/struktur-sidefelt/glass. Yale doorman kodelås.
Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på ca 102m2 (10m2 overbygget). Utvidet i flere etapper. Ikke rekkverk. Trinn til hagen. Betongtrapp/platting ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat (opplyst fra 2021) samt noe belegg. Vegger og himlinger med malte/tapetserte plater og trepaneler (meste opplyst malt siden 2021).
Boligen har elementpipe, peisovn i stue, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av stående spiler mellom hovedetasjene. Lakkert vinkel tretrapp til kjeller med rekkverk av malte liggende spiler til kjeller.
Innvendig malte speildører i tre samt noe fineerdører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.:
Bad med gulvstående toalett, badekar (masasjedyser) og dusjnise. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys.
Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjnise. Vegger med malt tapet og malt flislagt 1 1/2 vegg samt dusjnise. Himling har takess-plater.

Vaskerom kjeller:

Gammeldags vaskekjeller med enkelt opplegg for vaskemaskin og rustfritt vaskekar samt et gammelt dusjbatteri som ikke lenger er i bruk. Malt betonggulv, mur og trepanel på 2 vegger samt himling. VV-bereder er også plassert i rommet. Plasts luk. Avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hesteskoformet kjøkkeninnredning fra drømmekjøkken. Slette fronter som i senere år er malt og folierte skrog. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/planlimt dobbel rustfri kum. Malt flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og servant m/speil.
Gulvvbelegg, malte plater/tapet og takess som overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler i våtrommene pluss ett kjellerrom.

Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 1995, plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap m/automatsikringer modernisert 2022/2023 (Odal elektro). Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Soverom ved entre 1.etg. er anført bod på tegning.

Toalettrom 1.etg. er ikke med på tegning. Rom for klær på tegning er slått sammen med soverom (opplyst var tidl. 3 soverom i denne delen av bolig). Terrassen er utvidet ifht.

tegning. 2.etg. har endret planløsning og ikke avdelt toalettrom som på tegningen. Det er ingen innredning i kjeller på anmeldelsestegninger.

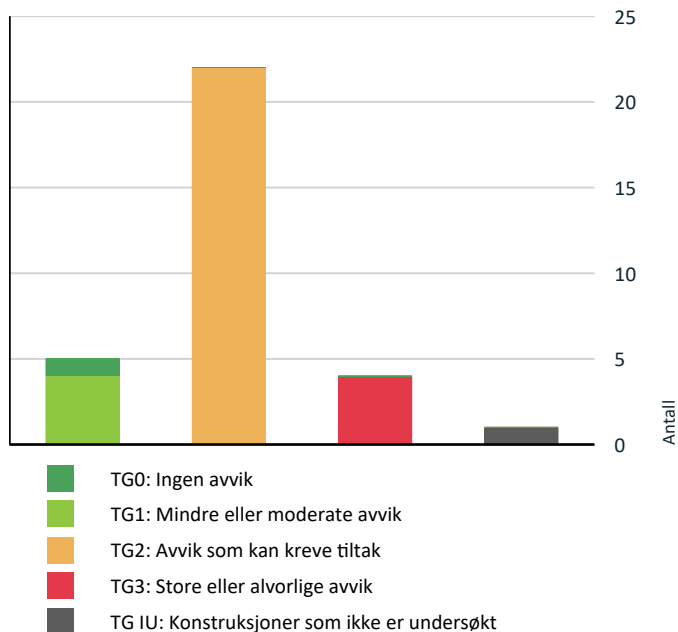
Garasje

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

Skillevegg til boder er fjernet i garasjerom og garasjen er til -/ombygget med i bakkant og salet takkonstruksjon.

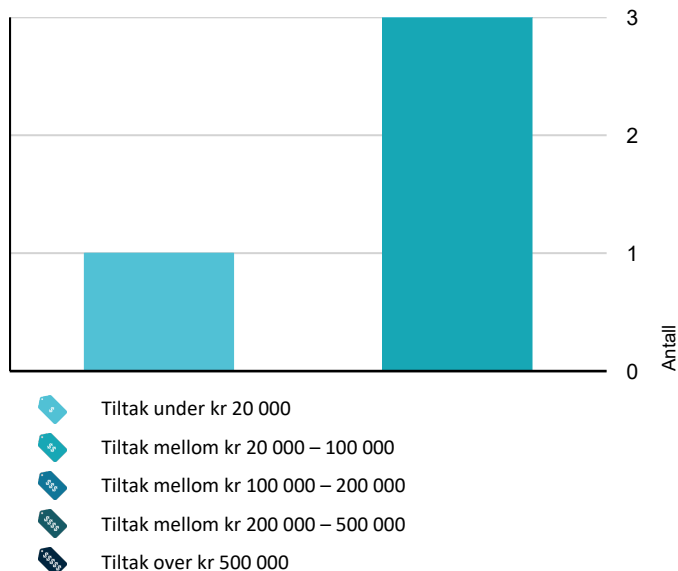
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Ferdigattest 1973

Anvendelse
Bolig

Standard
Middels boligstandard.

Vedlikehold
Alminnelig med slitasjer iht. aldre. Se under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1989	Påbygg	Påbygget 2.etg.
------	--------	-----------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1989. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå med snødekke, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Snødekket og kun vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Se punkt takkonstruksjon vedr. fukt rundt pipegjennomføring.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp. Takstige.

Vurdering av avvik:

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

Bortledning på entreside, men ikke bakside.

Snøsikring ser ut å være ivaretatt m/ru stein, men må undersøkes evt. type/takvinkel når det er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel ikke montert m/lufterekt (vanlig for byggeår). Naturlig noe elde/sprekk. Litt råte i vindski påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer m/hanebjelker evt. A-takstoler. Konstruksjon isolert m/mineralull. Undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader i undertak.

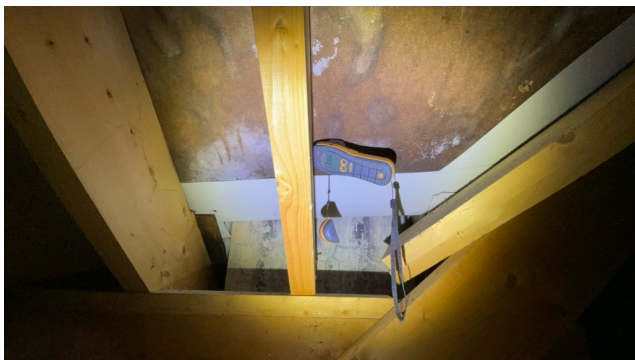
Det er større fuktvandring ved pipegjennomføring (plassert i gradrenne), merkbart og målbart fuktig i sutak og overkant sperre. Igjenbygget konstruksjon gjelder over mesteparten av hovedttak (kun innsisert 3 kneloft).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetningen rundt pipe må utbedres slik at det ikke oppstår videre fuktskader/råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt fuktig i konstruksjonen ved pipegjennomføring



Utett pipegjennomføring

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Et isolerglass i soverom 1.etg. fra 1987 og et i trapperommet mot kjeller fra 1972 (påvist med punktering).

Tofløyet koblet terrassedør i stue. Nyere terrassedør i soverom med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mangler beslag i bunn av terrassedøren og dørstopper i toppen er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De eldre vinduer er påregnelig å modernisere med isolerglassvinduer idag mtp. også å utbedre isolasjonsgrad. Beslag under terrassedør bør monteres.



Kondensslitasje

Tilstandsrapport



Utv. slitasje



Mangler beslag i bunn



Dørstopper skadet

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør m/struktur-sidefelt/glass. Yale doorman kodelås.

Vurdering av avvik:

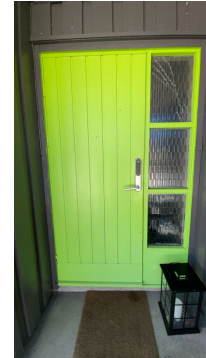
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Pakning er løs, dør tar i karm/noe tung å lukke og glass på sidefelt er sprukket (opplyst skal skiftes før evt. salg).

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakning bør utbedres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på ca 102m² (10m² overbygget). Utvidet i flere etapper. Ikke rekkverk. Trinn til hagen. Betongtrapp/platting ved entre.

Vurdering av avvik:

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

Tretrappen til terrassen er påvist skjev. Manglende finisharbeid på kant/rekkverk. Terrassen er svakt dimensjonert (påvist bjelkelag av 2"x4" på 2,4m lysåpning som er utenfor bjelketabeller). Skjøter i terrassebord er ikke spredt/forskjøvet.

Ellers en begrenset vurdering pga. snødekke.

Konsekvens/tiltak

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

Fungerende, men finisharbeider på ytterkanter er påregnelig og mulig noe forsterking/understøtting av bjelkelag. Oppretting av trapp.

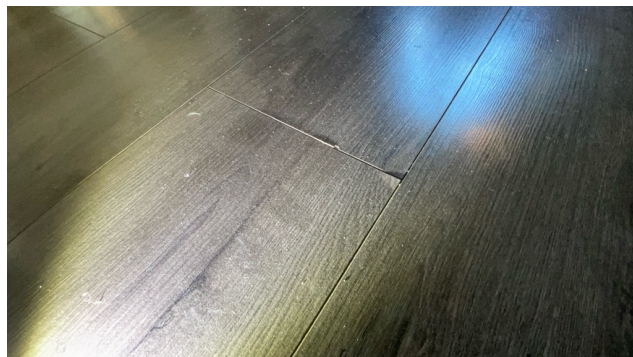


Skjev trapp

Tilstandsrapport



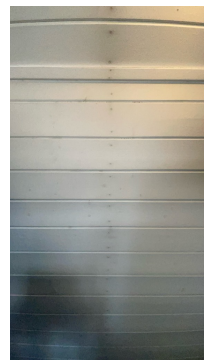
Manglende bord langs vegg, ikke spredt skjøter terrassebord



Litt svelling/hevelse laminatskjøt



Manglende finisharbeid ytterkant (ikke rekkeverk)



Synlig spikerhoder/sverting

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat (opplyst fra 2021) samt noe beleg. Vegger og himlinger med malte/tapetserte plater og trepaneler (meste opplyst malt siden 2021).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasjegrad og mangler som: stedvis noe fjærende laminat m/oppsprekk i laminatskjøter samt noe mindre svelling/hevelse. Gulvet har noe manglende listverk/terskellister en del steder og fremstår noe ufagmessig lagt. Mangler ellers noen lister samt skapdører soverom 2.etg. Påvist sverting av spikerhoder himling 2.etg. Tidl. dør sitter fortsatt i skillevegg for tidl soverom (blendet fra en side). Noe bruksmerker, skjolder, riss i plateskjøter og merker.

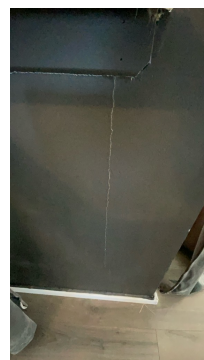
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende. Noe finisharbeid påregnelig.



Manglende terskellist- tett lagt mot terskel (ufagmessig)



Riss plateskjøt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Kontrollmålt soverom i ark 2.etg. m/2cm høydeavvik diagonalt over rommet (hjørne til hjørne).

Kontrollmålt soverom i gavl med 2,6cm høydeforskjell fra under vindu til mellom dør/skap.

Kontrollmålt stue med 2,6cm høydeavvik fra utbygget del under vindu til område mellom peisovn/spisestue.

Kontrollmålt soverom med 2,4cm høydeavvik fra innhakk garderobe il skillevegg ca midt på gavl.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis merkbare ujevnheter i underlag under laminat.

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.



10,9 cm ved soveromsdør.



8,3 cm ved vindu gavl.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peisovn i stue, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kjellerovn står på vinylbelegg.

Det er riss i glassur steinkledning på peisovn stue.

Røykrørshull i ene bodrom kun tettet med mineralull.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Røykrørshull må tettes.

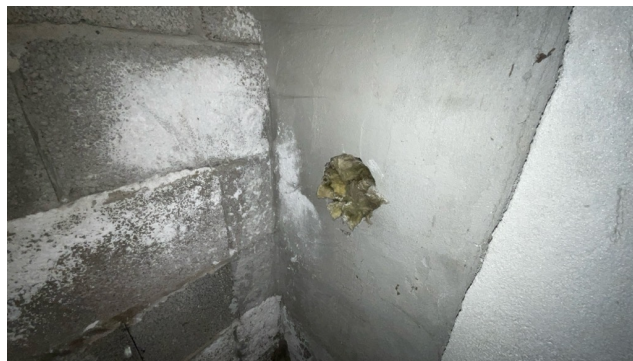
Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn uten ildfast plate under



Riss i glassur steinkledning



Åpent røykrørshull provisorisk tettet med mineralull

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

En del åpne murkonstruksjoner, men påforingskonstruksjoner mot terreng i trapperom kjeller. Det er foretatt hulltagning i denne konstruksjonen. I tillegg utført fuktsøk på åpne murkonstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på ene del mot gavl under soverom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Ved måling i gråkjeller ved siden av vaskerom m/fjell opp i gulvet synes skjolder og høy fuktverdi (25 vekt%) i panelveggen.

Det er påvist plast i vegg mot terreng ved hulltagning. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Fuktmåling her var innenfor område for "tørt trevirke" (men påpeker dette kun er en punktmåling).

Krypkjeller har plast på grunn, men noe fraværende på en mindre del. Fuktmålinger i stubloft hovedsakelig ok, men noe høy måling i et ytterhjørne (over 20vekt%).

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.



Synlig og målbar fuktbelastning/skjolder mot panel i råkjeller ved siden av vaskerom



Saltutslag i råkjeller ved siden av vaskerom



Hulltagning påvforingsvegg- fuktverdi 11 vekt% her (vurderes ikke skadlig)



Et hjørne av stubbloftshimling kryperom målt høy fuktverdi- 20 vekt%

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av stående spiler mellom hovedetasjene. Lakkert vinkel tretrapp til kjeller med rekkverk av malte liggende spiler til kjeller.
(bruksslitassjer i trinn finnes, men vurderes under pkt. overflater)



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte speildører i tre samt noe fineerdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Beslag/nøkkelskilt mangler på en del kjellerdører.

Dør til gang mot soverom er "vridd" og har sprekke ved håndtak.

Dør til et soverom 1.etg. har nokså slitt låsekasse (have henger)

Dør til et soverom 1.etg. var uferdig montert/uten lister befarig.

Enkelte dører subbet mindre i karmen (uten spesiell betydning for bruk).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Sprekk ved håndtak

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvstående toalett, badekar (masasjedyser) og dusjnisje. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjnisje. Vegger med malt tapet og malt flislagt 1 1/2 vegg samt dusjnisje. Himling har takess-plater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt tapet og malte fliser på 1 og 1/2 vegg samt dusjnisje. Takess i himling.

Vurdering av avvik:

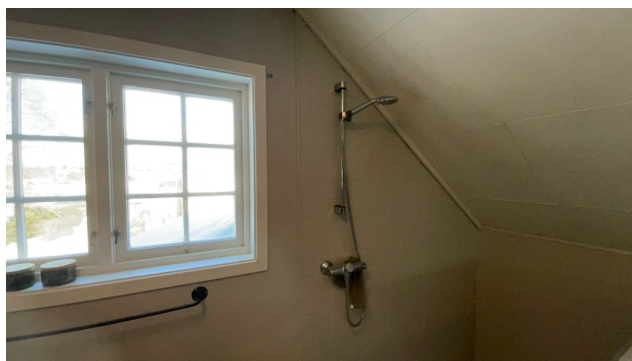
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Takess i lav skråhimling ved dusj/våtsone har svelling. Noe skruerull i himling etter stang for forheng. Pløsing i foliering på takess mot taklamper.

Sprekk i nedkant en flis mot belegg ved badekar påvist.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

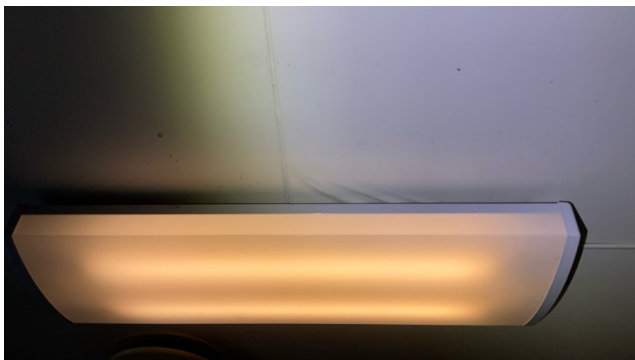


Vindu i våtsone

Tilstandsrapport



Svelling himling i våtsone



Pløsing ved taklampe



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjnisje. Fall i dusjnisje med opphøyet kant målt til 8mm på lengste avstand 1m (noe under 1:100). Fall ellers i rommet er variabelt, stedvis fall, delvis flatt og motfall fra slukkant til område utenfor dør på 1,5cm (imidlertid en oppkant på dør høyere enn sluk).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er synlige skruehoder fra underliggende plater i gulvbelegget og påvist litt knirk.

Gulvbelegget har pløsing mot oppkant ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Selv om badet har vært fungerende i mange år tilsier NS3600 at dette er et forhold som må utbedres. Ukjent grunn for pløsing ved dusj, men for utbedring av fall må gulvflate legges på nytt og nærmere undersøkelser her vil da være naturlig.

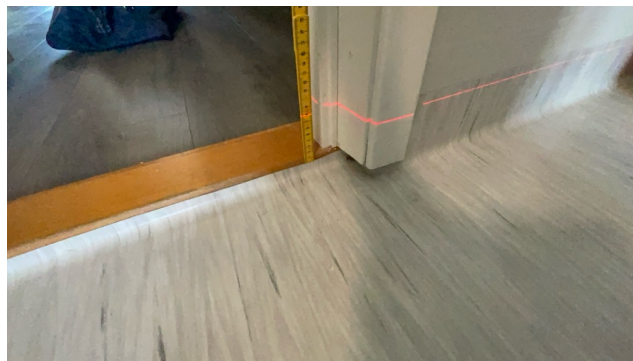
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



8,2cm ved sluk

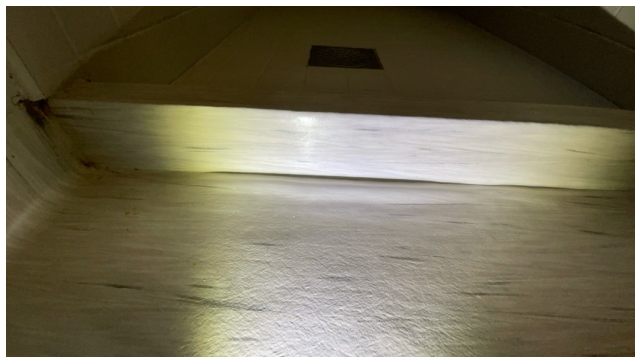


9,7cm utenfor dør



7,9cm oppbrett på terskel

Tilstandsrapport



Pløsing i belegg mot dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt samt skjult tettesjikt under flis i dusjnise, men en mansjett bak klemring i hjelpesluket kan synes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ikke spesiell tetning mot rør i servantinnredning (men skjermet med servant fuget til vegg). Det glipper litt på fuge mot vannrør til toalett. Det er ukjent om det er tettesjikt i himling og vegg m/vindu som er i våtsoner, men takess har fått svellinger ved dusj og maling på tapet har synlig krakilering og rift i nedkant overgang mot flis/dusj samt det er pløsing og litt utslag ved fuktsøk i gulvbelegget mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

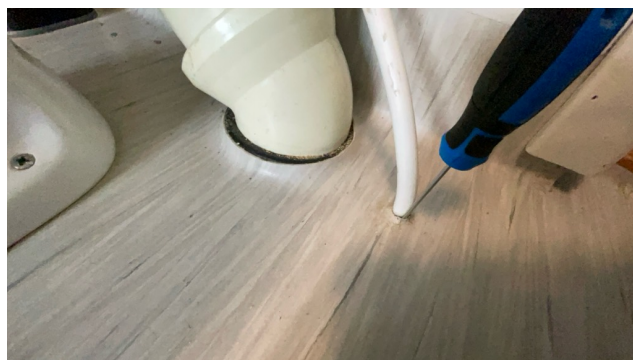
Se pkt. gulv- pga. fall er det påregnelig å utbedre gulv, det vil da være påregnelig å skifte tettesjikt i våtsone.



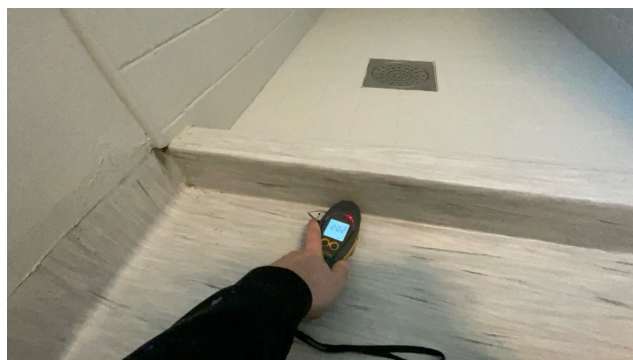
Hjelpesluk i dusj



Overmalte rift i tapet ved ytterveg mot våtsone



Noe utetthet ved rørgjennomføring toalett



Litt utslag ved folde, men påpeker dette er en usikker måling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvstående toalett, baderkar og dusjnisje. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i servanten. Baderkar var ikke tilkoplek (ikke funksjonstestet).

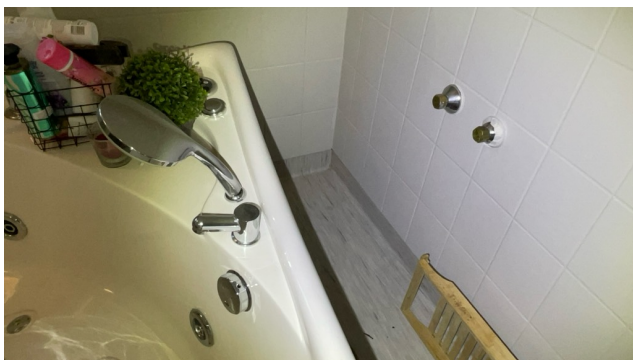
Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Baderkar må tilkoples for å kunne funksjonstestes.



Riss i servant



Baderkar ikke tilkoplek.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

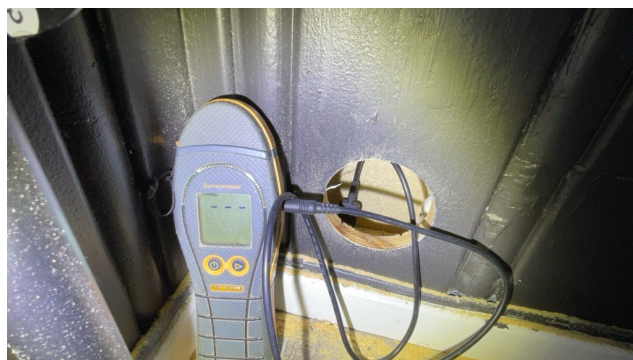


2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot servant (dusjsone mot yttervegger)..



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gammeldags vaskekjeller med enkelt opplegg for vaskemaskin og rustfritt vaskekar samt et gammelt dusjbatteri som ikke lenger er i bruk. Malt betongulv, mur og trepanel på 2 vegger samt himling. VV-bereder er også plassert i rommet. Plastsluk. Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fraværende tettesjikt i malte flater (mulig epoxy under gulvmaling, men denne er flasket og tetter ikke mot slukkanten). Trepaneler i våtsone og helt ned mot gulv på veggen med dør. Ikke tilluft under dør el.l. (mtp. ventilasjon). Sluk i dusj er kun et nedstøpt rørføring til sluket (ikke en tett slukløsning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller da det ikke er benyttet som dusj/bad i senere år.

Estimat er satt for enkel utbedring med å etablere tilluft, skifte sluk og legge tettesjikt som f.eks. vinylbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

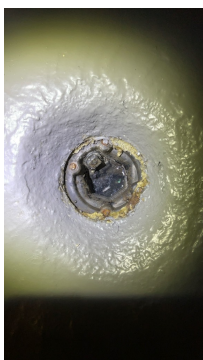
Tilstandsrapport



Vaskerom



"Sluk" ved dusj



Sluk



Manglende tettesjikt- trepanel ned mot betonggulvet

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i inv. panel og utv. i "gråkjeller-rom" ved siden av som hadde løs sortpapp mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyede verdier, men dette skyldes sannsynlig ikke våtrommet, men fuktvandring fra grunn. Se pkt. "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet står foran utbedring om det skal tilfredsstillte dagens krav til våtrom.



Fuktmåling panelvegg i rommet- 20 vekt%



Fuktmåling tilstøtende vegg "gråkjeller"- 20 vekt%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hestekoformet kjøkkeninnredning fra drømmekjøkken. Slette fronter som i senere år er malt og folierte skrog. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/planlimt dobbel rustfri kum. Malt flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

Naturlig noen bruksmerker som mindre hakk/ripe/avskalling i laminatplate og en manglende sokkel ved siden av kjøleskap (synes ikke med kjøleskap), men ikke vurdert utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Noen bruksmerker

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
(en lyspære lyste ikke).

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

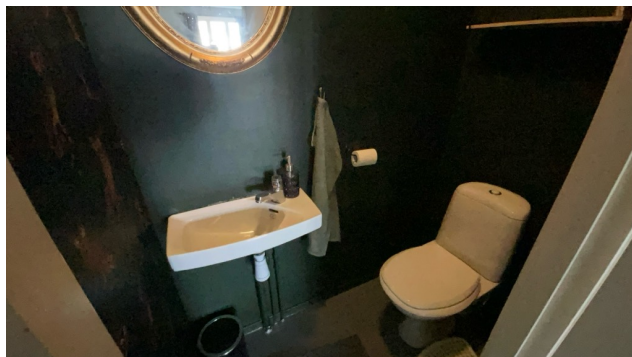
Toalettrom med gulvstående toalett og servant m/speil. Gulvbelegg, malte plater/tapet og takess som overflater. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

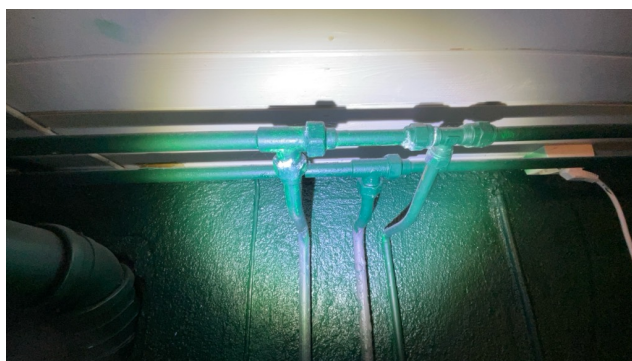
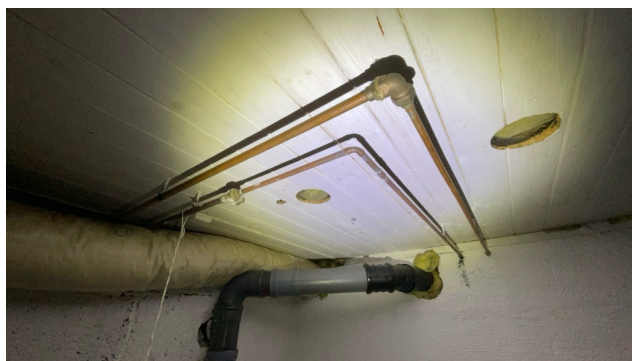
Vurdering av avvik:

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

Litt irr på rørkoblinger påvist.

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.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

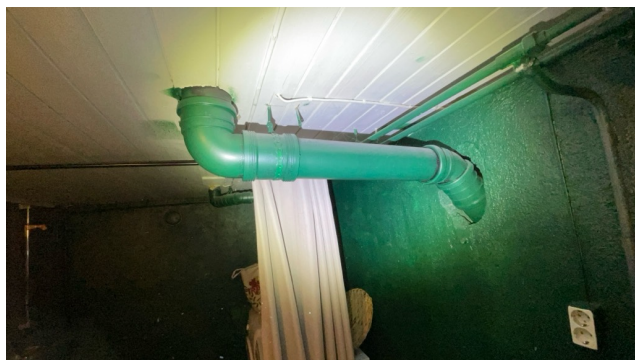
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 1995, plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Rust påvist ved elkobling/lokk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Beskrivelse

Sikringsskap m/automatsikringer modernisert 2022/2023 (Odal elektro). Hovedsakelig åpent el-anlegg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I vårt eie.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring for diverse arbeider og sikringsskap 2022 fra Odal Elektro, men ikke for alle arbeider etter 1999.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

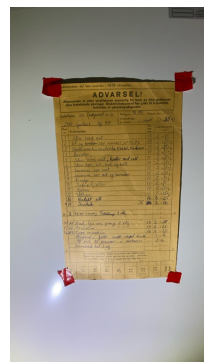
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på alle arbeider som er utført.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis påvist en fuktsperre på mur og opplyst drenert i egenerklæring 2017.

Vurdering av avvik:

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

Ikke funnet fuktsperre ved entre/soverom og deler under terrasse (mulig originalt her). Toppliste er på en del steder fraværende. Toppliste er ikke innpusset.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fuktsperren må festes med innpusset klemlist i topp hvor dette mangler.

Tilstandsrapport



Fuktsperre stopper litt før entre



Løs fuktsperre over terreng



Ikke påvist fuktsperre under hele terrassen

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Større sprikende horisontalsprekk i fuge mot gavelen i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres om endrer seg for å sikre at de er stabile. Selv om det er deformasjon kan det være tilstrekkelig å pusse sprekken om det er stabilt, men dette må observeres over tid for å avdekke.



Mindre riss/sprekker i kjeller



Større horisontal sprekk krypkjeller



Terrengforhold

Beskrivelse

Nokså flatt rundt boligen og tomten snødekket, men ser ut å være helning opp mot fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

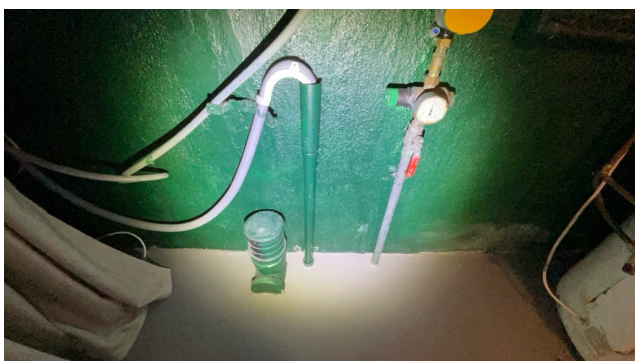
Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av støpjern fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

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.

Konsekvens/tiltak

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



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 befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ikke opplyst foretatt eller fremlagt dokumentasjon for radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i 2.etg. har ikke åpning hvor høyde+bredde er 150cm iht. dagens krav.

Rekkverk på trapp mellom hovedplan er ok med unntak av rundt trappeveksling hvor det er 2cm for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

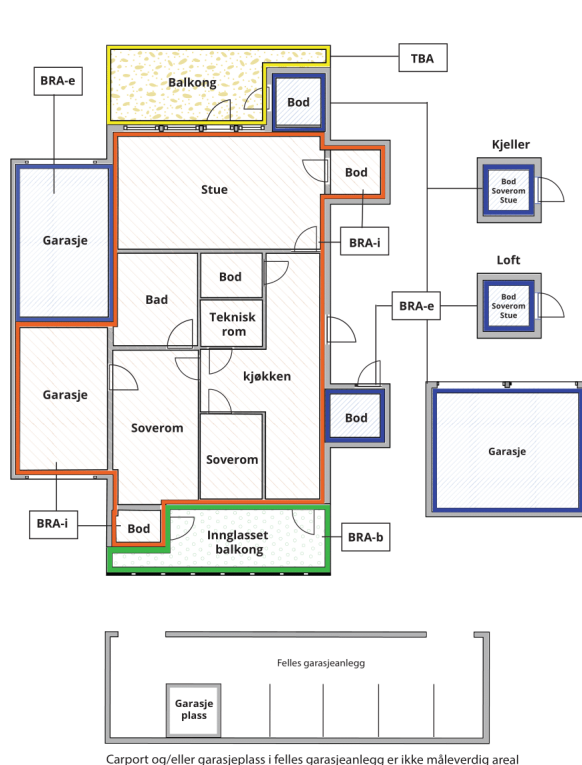
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). 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 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	130			130	102
Kjeller	65			65	
SUM	251				102
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad, 3 kott/kneloft (ikke måleverdig)		
1. Etasje	Entré, 2-delt stue, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, kryperom (ikke måleverdig), bod 3		

Kommentar

Kun ca 2m høyde i kjeller samt 2 rom er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom ved entre 1.etg. er anført bod på tegning. Toalettrom 1.etg. er ikke med på tegning. Rom for klær på tegning er slått sammen med soverom (opplyst var tidl. 3 soverom i denne delen av bolig). Terrassen er utvidet ifht. tegning. 2.etg. har endret planløsning og ikke avdelt toalettrom som på tegningen. Det er ingen innredning i kjeller på anmeldelsestegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flyttet/nytt sikringsskap 2023 av Odal elektro. I tillegg lagt opp nye ledninger på et soverom og ny inntakssikring iflg. egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, bod m/trapp		

Kommentar

6,7
23m2 loftsrom, men ikke måleverdig (målt innenfor knevegger).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Skillevegg til boder er fjernet i garasjerom og garasjen er til-/ombygget med i bakkant og salet takkonstruksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Lars Oskar Melbye	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	34	286		0	1622.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skolevegen 8

Hjemmelshaver

Fredriksen Jan-Erik, Fredriksen Marie Fagersand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde i Sand med barnehage og barneskole i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Djuptjenn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Sand Vest

Formål: Bolig

Om tomten

Flat tomt. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse planter samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. En dukkestue i mindre god tilstand med (skjevhet og råte) nytt til kaninhus el.l. på 3m2

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1975

Kommentar**Standard**

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Inv. betonggulv mangler delvis og bygningen har skjevheter.

Beskrivelse

Uisolert bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongmur og delvis betongplate på mark (garasjedelen). Utvendig kledning av tømmermannspanel og taktekking av betongtakstein. Leddport med motor.

Bygnignen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker bygningen er påvist med en del skjevheter og ligger lavt i terreng (terreng heller inn mot port). Gulv og skillevegg fjernet i bodrom som tidligere var ved siden av garasjerommet. Dører er skjeve. Takstoler er ikke montert over stolper på bærevegger. Renoveringsarbeider påregnelig.

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

Tilbygg / modernisering

1997 Ombygging Tilbygget 10 m2 og oppført ny takkonstruksjon med prefabrikerte takstoler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Gjennomgått	26	Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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