





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kretavegen 66, 2133 GARDVIK
 NORD-ODAL kommune
 # gnr. 43, bnr. 20

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 13377-1533

Referansenummer: JG9899

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

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 tømmerlærling 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

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stedsbygget sperretak m/rupanel teknet med undertak. Loft er isolert med flis på opprinnelig del, tilbygget del er antatt isolert med mineralull, men det er ingen tilkomst til dette loftet. Taket er teknet med profilerte metallplater av steinetterlikning. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Pipebeslag. Snøfanger på entresiden. Varmetråd i gradrenne og nedløp på gradrenne mellom tilbygg.

Yttervegger delvis i Siporexmur med meximur på to vegger og tilbygg i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning. Liggende panel en gavl andre etasje og tilbygg.

Trevinduer med isolerglass i forskjellig størrelse/alder, og en del med koblet glass samt terrassedør m/enkeltglass. Nokså nytt 3-lags isolerglassvindu i et soverom 2.etg.

Entredør i malt utførelse med glassfelt.

TERRASSER ETC:

Overbygget betongbalkong 7m² med lakkert 80cm metallrekkeverk og strekkmetalltrapp.

Betong entretrapp m/lakkert metall rekkeverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER: Tregulv, parkett, belegg og teppe samt nyere laminatgulv i vindfang og soverom 2.etg. Panellerte og platekledde vegger. Panellerte og platekledde himlinger. Kjeller i hovedsak med åpne murkonstruksjoner.

ILDSTEDER: Etløps teglpipe med lufterør i opprinnelig del. Det er tilknyttet peisovn i 1.etg. og vedovn i kjeller. Elementpipe i tilbygget del, tilknyttet vedovn i kjeller og i 1. etasje samt en åpen peis i soverommet.

TRAPPER: Bratt malt tretrapp m/beisede trinn opp til andre etasje.

Bratt betong repotrapp m/håndløper på ene siden til kjeller.

DØRER: Nyere formpressede speildører til soverom. Lakkert glassdør mot vindfang. Malte fineerdører til bad å, vaskerom og kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gammelt bad. Flislagt gulv m/sokkelflis samt betonggulv i dusjhjørnet. Respatex baderomspaneler på vegger. Malt trepanel himling, Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under-, over- og høyskap. Emaljert badekar (men dette er koblet ifra). Dusjhjørne m/plastdører. Gulvstående toalett (nyere modell).

Vaskerom

Vaskerom av ukjent alder. Gulv m/vinylbelegg og plastsluk. Malte vegger m/noe fliser over plass for vaskemaskin yttervegg. Malte himlingsplater. Enkelt opplegg m/kran og et avløpsrør for vaskemaskin.

Vaskekjeller

Eldre skyllekummer og benk m/rustfrie kummer og kraner i et kjellerrom. Rommet har sluk, ellers ikke oppbygget som våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

En gammel/original plassbygget malt treinnredning som senere er malt. Rustfri plate m/doble kummer samt 2 ulike laminatplater. Etreps blandebatteri. Malte flisfelt over benk. Frittstående komfyrt og kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjellerrom m/sluk.

VENTILASJON: Naturlig ventilasjon.

VARME: Elektrisk oppvarming via panelovner, varmekabel i bad og luftvarmepumpe i stue.

EL: Sikringsskap m/skrusikringer og jordfeilbryter for kurs utv. Dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg frem til belysning, teknisk utstyr og panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Boligen er fundamentert på eldre grunnmur i betong med innvendig tresonittplater. Antatt Lecamurer og del med betongmur på kjellerløs del.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	293 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er kun rombenevninger på plantegning tilbygg. Peisestue er idag benyttet til soverom.

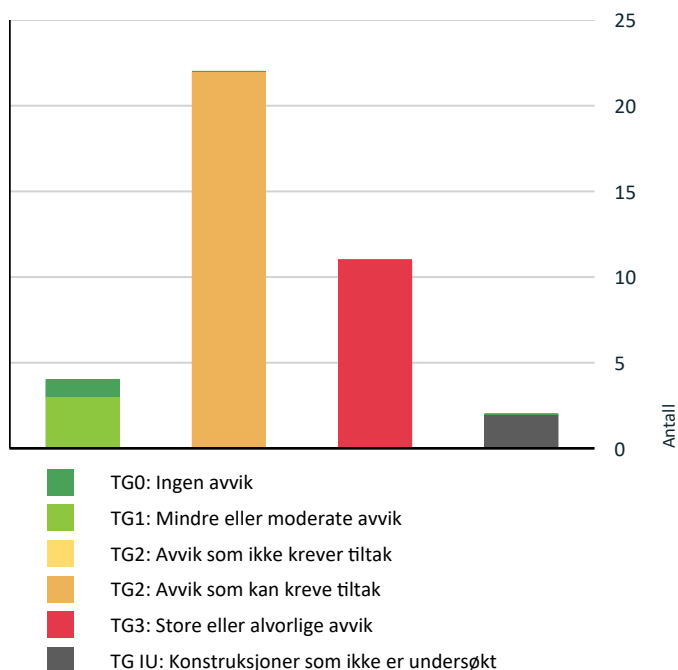
Garasje

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

Mindre avvik i planløsning (gang/utedo)

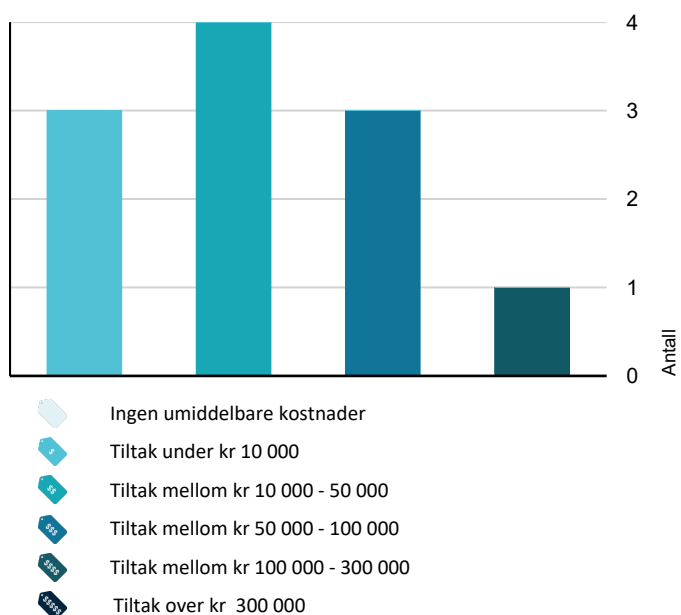
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opprinnelig bolighus i 1 1/2 etasje med kjeller fra ca. 1965 med tilbygget del i én etasje, delvis med kjeller, fra ca. 1972.

Anvendelse
Bolig

Standard
I hovedsak eldre boligstandard.

Vedlikehold
Står foran en del modernisering og vedlikehold, men 2. etg. er noe oppusset i senere tid.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med profilerte metallplater av steinetterlikning. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Påvist lakkavflassing.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Pipebeslag. Snøfanger på entresiden. Varmetråd i gradrenne og nedløp på gradrenne mellom tilbygg.

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.

Litt bulker/frostspreg i nedløp. Bortledningsrørende for nedløp ser ut til stor del å kun være på mark (ikke nedgravd).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vedlikehold og reparasjoner på renner/nedløp er påregnelig.



Bulker



Uheldig løsning- varmekabel lagt- råde i takutstikket

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger delvis i Siporexmur med meximur på to vegger og tilbygg i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning. Liggende panel en gavl andre etasje og tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Påvist sprekker både på gavl m/puss og fasade med mexistein (overgangen ved balkong). Panel er montert uten lufterekt og er delvis uten dryppkant på panelender (skråkant). Tid for behandling da det er værslitt og noe partiell råte (bl.a. spiler utenfor terrasse). Det er en setning i stuetilbygg mot opprinnelig murhus hvor tapet er sprukket innefra og glippe mellom trevegg og mur er fylt med byggsaum utenifra. Vindskier har r flass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er tid for utvendig behandling. Overgang opprinnelig del/tilbygg må undersøkes nærmere.



Sprekk pusset fasade



Sprekk mexistein



Sprekk m/byggsaum mellom murvegg og trevegg stue

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Stedsbygget sperretak m/rupanel tekket med undertak. Loft er isolert med flis på opprinnelig del, tilbygget del er sannsynlig isolert med mineralull, men det er ingen tilkomst til dette loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

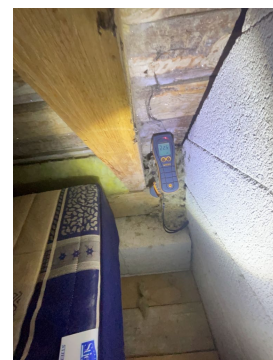
Synlige råteskader på takavslutning på tilbygget del hvor tak går imot hverandre samt i gessimsbord på hjørne ved på opprinnelig del. Uventilerte loft/raft og synlig kondens/ising hvor det er isolert imot undertak ved raft. Skjolder ved pipe med litt forhøyning mot resterende taktro ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

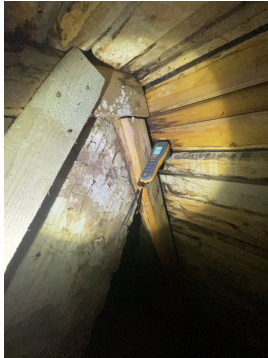
Løsningen med saltakene mot hverandre på tilbygg er uheldig og det må utbedres skader i området da det er påvist råte utenifra sett, imidlertid er omfanget/estimat usikkert da det ikke er tilkomst til loftet. Det bør derfor etableres tilkomst til loftet for nærmere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det er tid for å skifte ut tak og undertak (se eget pkt.).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ising og fuktig ved uventilert raft

Tilstandsrapport



Skjolder, men ikke unormal fukt ved pipe



Råte gessims opprinnelig del



Råte tilbygg hvor tak går imot hverandre

TG 3 **Vinduer**

Trevinduer med isolerglass i forskjellig størrelse/alder, og en del med koblet glass samt terrassedør m/enkeltglass. Nokså nytt 3-lags isolerglassvindu i et soverom 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dobbeltvinduer er utidsmessige og slitte. Isolerglassvinduer har også en del slitasje i karmen samt har en alder hvor det er risiko for punkteringer kan forekomme. Terrassedøren mangler innerdør. Utv er beslag påvist en del flasset samt råte på skodder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er satt et estimat for delvis/nødvendige utskiftninger og vedlikehold, men idag er det påregnelig med en generell modernisering av vinduer med unntak av soveromsvinduet som er nokså nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i gammelt vindu 2.etg.



Baderomsvindu



TG 2 **Dører**

Tredør, malt utførelse med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tar litt i terskel. Eldre/original uten tettelist i bunn. Mangler gerrikt på overside inv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Idag er det vil det være mest rasjonelt å skifte ut døren (da det også vil oppgradere isolasjons-standard).

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget betongbalkong 7m² med lakkert 80cm metallrekker og strekkmetalltrapp.
Betong entretrapp m/lakkert metall rekkeverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkeverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkeverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeverkshøyder.

Plastrennen på terrasse har punktvis lekkasjer og drageren for taket er noe vridd.

Betongtrapp har sprekk og litt skjevhet i rekkeverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkeverk til dagens forskriftskrav.

Utbedring av renne påregnelig



Plastrenne m/utett skjøt terrasse

TG 2 Overflater

Tregulv, parkett, belegg og teppe samt nyere laminatgulv i vindfang og soverom 2.etg. Panellerte og platekledd vegger. Panellerte og platekledd himlinger. Kjeller i hovedsak med åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

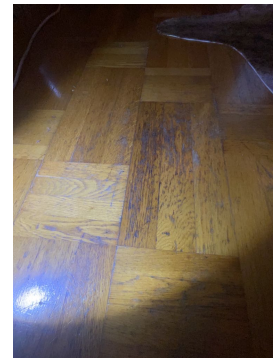
- Det er påvist skader på overflater.

Det er i tilbygget stue større riss/oppsprekk i overgang mot «murt del» samt gulvet svanker i overgang som tyder på at det er blitt en setning i tilbygget. Noe naturlige bruksslitasjer på flater i 1.etg., mens 2.etg. fremstår mere oppusset i senere tid, men det mangler lister på et vindu (planlagt skulle skiftes).

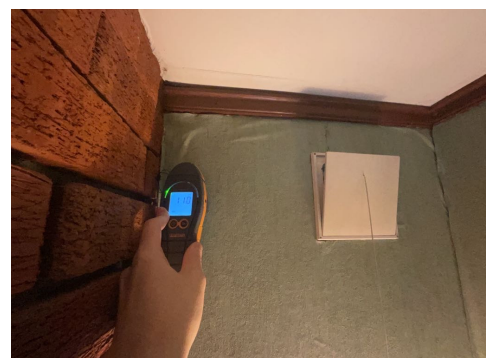
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Iflg. eier sprekkene som er påvist ifbm. tilbygg vært stabile i hans eie (siden 2021). Likevel påregnelig å utbedre sprekkene/skjevhet. Oppussingsarbeider av overflater er påregnelig (untatt 2.etg.).



Slitasje gulv

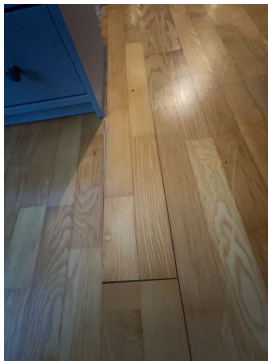


Limslipp/pløsing uthakk stuevegg (råte i takutstikk utv., men ikke målt unormal fukt inv. befaringdagen).

Tilstandsrapport



Større oppsprekk stuevegg mot opprinnelig del.



Oppsprekk gulv (i overgang tilbygg)

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag og støpt hvelv mot kjeller (trolig m/tilfarergulv da det er tregulv under teppe i stue). Trebjelkelag mellom hovedplan. Ukjent etasjeskiller på tilbygg (kryperom uten tilkomst, men pusshimling på tilgjengelig del). Betonggulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Større svanke i overgang for tilbygget stue på 3cm over kort avstand. Kontrollmålt kjøkken med 27mm avvik fra inngang i rommet til ytterhjørne.

I 2.etg kontrollmålt gang med ca 10mm høydeavvik og stort soverom med ca 15mm høydeavvik hvor det er høyest rundt pipe (TG2). Større svanke mot yttervegger i innredet rom kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er skjedd økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevheten med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonen på etasjeskiller/bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



7cm ved inngang til stue



10cm ved TV seksjon stue

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Etløps teglpipe med lufterør i opprinnelig del. Det er tilknyttet peisovn i 1.etg. og vedovn i kjeller. Elementpipe i tilbygget del, tilknyttet vedovn i kjeller og i 1. etasje samt en åpen peis i soverommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipesider på teglpipe er ikke synlig i kjeller da krypkjeller under stuen ikke har tilkomst. Det er i kjeller ufagmessig røykrørsinnføring m/mineralull og vedovnen er noe nært trepanel (noe under 30cm). Peisovn 1.etg. har sprekke i inv. ildfast plate.

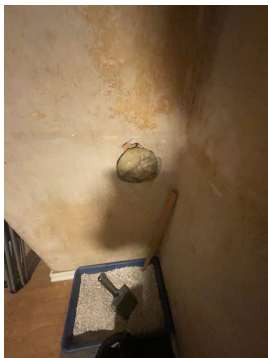
Jøtulovn i kjeller har sprekker i sider samt riss/sprekke i pipe ved røykrørsinnføring. Åpen røykrørsinnføring i gang hovedplan er kun provisorisk tettet m/mineralull samt litt riss i området. Vednisje i stue hovedplan ser ut å ha sunket mtp. skjev/løsnet limtegl og oppsprekking mot pipen. Limtegl på pipe/brannmur mangler i stor grad fuger. Metallfliser på soverom foran peis er løsnet (den yttre på hjørne).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedovner i kjeller bør fjernes og røykrør her sammen med hovedplanet forskriftsmessig blendes. Vednisje/limtegl i stue må utbedres og ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Røykrør kun tettet m/mineralull



Røykrørsinnføring m/mineralull og kort avstand til treverk vedovn kjeller.



Sprekk i jøtulovn



Skjev og løsnet limtegl

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har teppebelegg i innerste rom. Veggene har betong/mur og panel i innerste rom. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag, avflassing og noe forhøyning ved fuktsøk i nedkant vegg-økende/høyt utslag i bod mot sydøst.

Ved hulltagning i innerste rom er det påvist høyt fuktnivå i påforingen, fuktig isolering og råte i lekten. Det er også andre steder på panel i rommet påvist skjolde, råtedannelse og høye fuktverdier utenifra (mot vaskerom).

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.

I første omgang bør påforingsvegger av treverk/panel innerste rom bør fjernes og god ventilasjon opprettholdes. En slik uinnredet kjeller bør nødvendigvis i etterkant ikke ta skade av fuktvandring i mur, men bør observeres over tid. Det kan ikke utelukkes videre tiltak med redrenering om f.eks. fritt eksponert vann forekommer (usikkert/forsiktig estimat).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i utlektning ved hulltagning innerste rom



Fuktskjolde/råte nedkant innerste rom

! TG IU Kryp Kjeller

Ukjent oppbygging av kjellerløs del under tilbygget stue, men trolig en betongmur.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

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



Tettet vindu som trolig leder til kryptrommet

! TG 2 Innvendige trapper

Bratt malt tretrapp m/beisede trinn opp til andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 3 Kjellertrapp

Bratt betong repotrapp m/håndløper på ene siden.

Vurdering av avvik:

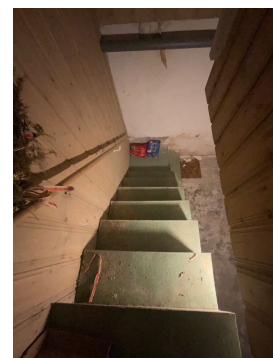
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Estimat for enkelt rekkverk (ikke en primærtrapp)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede speildører til soverom. Lakkert glassdør mot vindfang. Malte fineerdører til bad å, vaskerom og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Baderomsdøren har sprekk og defekt vrider/låsekasse (have henger). Ellers noen mindre merker/bruksslitasje samt en av de nyere soveromsdørene mangler noe belistning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Baderomsdør sprekk

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Gammelt bad. Flislagt gulv m/sokkelflis samt betonggulv i dusjhjørnet pålimt vinylflis. Respatex baderomspaneler på vegger. Malt trepanel himling, Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under-, over- og høyskap. Emaljert badekar (men dette er koblet ifra). Dusjhjørne m/plastdører. Gulvstående toalett (nyere modell). Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

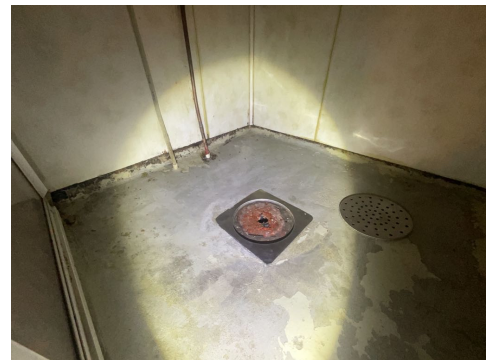
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt kan ikke verifiseres i gulv og betonggulv m/hjemmelaget slukløsning i dusj (avgrenset fra resten av rommet med oppkant) har avflassing. Kan ikke synes tetteløsninger ved rørgjennomføringer og påvist riss i hjørnefuge mot sokkelflis. Våtromsplater på vegg har fuktskader spesielt i nedkant dusjhjørne. Rommet har ikke forsert avtrekk (kun veggventil). Ikke dagens krav til fall (ca 1cm fra terskel til sluk). Innredninger er eldre og naturlig noe slitt som riss rundt bunventil og løs dusjdør i bunn. I kjeller er det påvist dråper på 2 koplinger tilkoplek sluket.

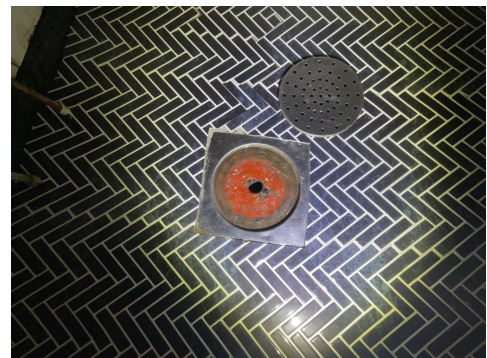
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjhjørne



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i trapperom mot badekar (ikke mulig mot dusj grunnet siporexkonstruksjon)..

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstateret.

Plastfolie i veggen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

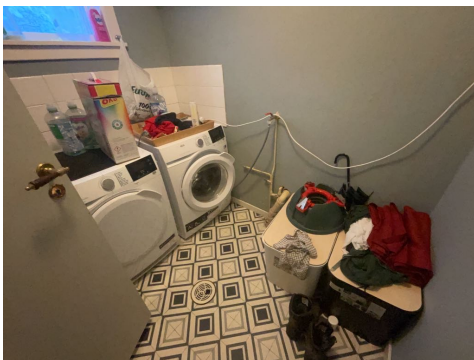
Man bør være obs på dette da det ikke skal være 2 tette sjikt (plast + innvendig tettesjikt i rommet). Ene side skal være diffusjonsåpen for til en viss grad kunne ventilere ut evt. innestengt fukt. Ved gjenoppbygging bør plast fjernes.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom av ukjent alder. Gulv m/vinylbelegg og plastsluk. Malte vegger m/noe fliser over plass for vaskemaskin yttervegg. Malte himlingsplater. Enkelt opplegg m/kran og et avløpsrør for vaskemaskin,



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og siporex (mot kjøkken og yttervegg). Taket er malt.

Vurdering av avvik:

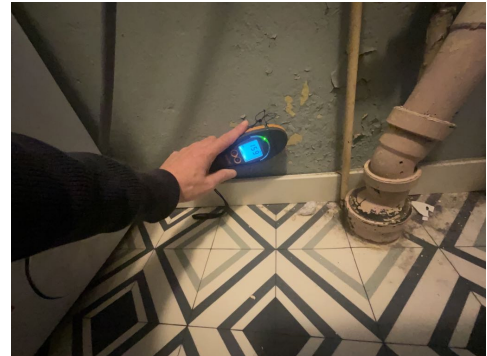
- Det er avvik:

Det er litt malingsflass under rørinnstallasjoner (gjennomgøring for kjøkken- men ikke unormal fukt ved fuktsøk) og riss i et hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 40mm fra terskel/vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegget er nyere, men kun fuget mot slukkant, rørgjennomføringer og vegg. Det er ikke oppbrett på vegg (overgang gulv/vegg er våtzone). Ser ut for at gammelt epoxysjikt ligger under gulvet, men har flasket ved synlig del bak løs list.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det er ikke dagens krav til tettesjikt i våtsoner selv om dette trolig er fungerende ved lett belastning som vaskerom. For TG1 må nytt tettesjikt i våtsoner etableres (hele gulvet m/oppbrett på vegg og fagmessig tetninger mot sluk og rundt rør).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Ikke oppbrett på belegget (gammel epoxy bak)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg/kran for vaskemaskin. Ikke vannlås på avløpet, men går mulig til slukets vannlås. Normal stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil og åpningsvindu (ikke spalte under dør).

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mot entre. Plastfolie, men uten betydning her da det ikke er tettesjikt på innside vegg (men vær obs om dette skal etableres).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

En gammel/original plassbygget malt treinnredning som senere er malt. Rustfri plate m/doble kummer samt 2 ulike laminatplater. Etreps blandebeholder. Malte flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebeholder. Kjøkkenkran er defekt m/lekkasje rundt vridbar tut. Generelt en del bruksslitasjer/merker og ikke løsning for oppvaskmaskin. Det er litt pløser i belegget ved inngang til rommet, men ikke målt unormal fukt. Ikke stengekran for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kun estimat for nødvendig utbedring av kjøkkenkran.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

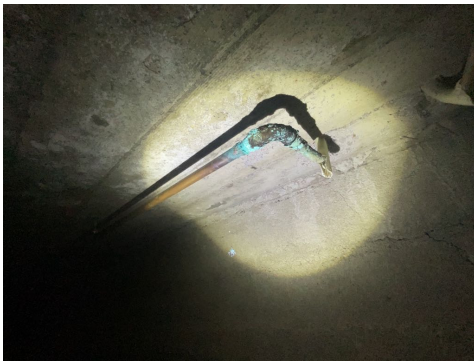
Vurdering av avvik:

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

Svært irret rør i kjeller under dusj

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

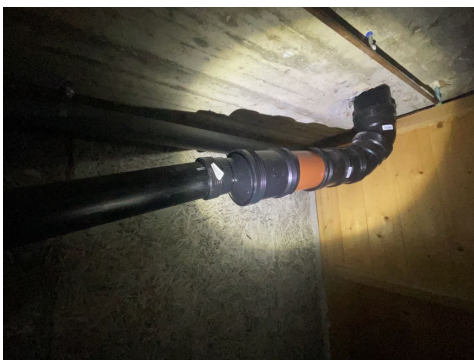
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Rør fra toalett går over til 75mm i kjeller, dette skal minimum ha 90mm. Rørbend før dette går ut til tett tank er tapet uten kjent grunn.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Toaletterør er strupet ned til 75mm i kjeller.



Tapede rørbend

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjellerrom m/sluk.

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.

TG 2 Andre installasjoner

Eldre skyllekummer og benk m/rustfrie kummer og kraner i et kjellerrom. Rommet har sluk, ellers ikke oppbygget som våtrom.

Vurdering av avvik:

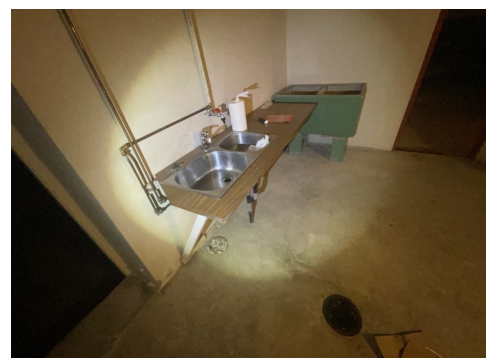
- Det er avvik:

Kaldtvannskranen er løs. Må ikke vurderes som et våtrom da det ikke har tettesjikt, avtrekk etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerende for sitt bruk. Kaldtvannskranen må festes.



Tilstandsrapport



! TG 3 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.

Sikringsskap m/skrusikringer og jordfeilbryter for kurs utv. Dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg frem til belysning, teknisk utstyr og panelovner.

Jordkabel ut til uthus. Mindre anlegg, opplyst enfaset 2x25A inntak
Anlegget bør påregnes oppgradert utifra alder.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Nyere åpent anlegg på 2 soverom. Nyere måler.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei I mitt eie utført av elektriker som vennetjeneste (skiftet noe opplegg), men ikke et firma. Ukjent før mitt eie.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Vet Myhre elektro v/Tom Kristian Dammen skiftet inntaksboks for noen år siden.
- 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 Ikke i mitt eie.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Underdimensjonert enfaset mindre anlegg på 2x25A.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Inntaksboks skiftet pga. varmegang.

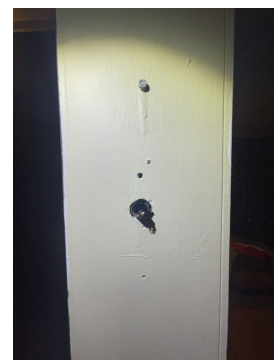
Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll da dette ikke er bygningssakkyndig sitt kompetanseområde. Det er estimat for el-kontroll, men evt. kostnader for utbedringer av avvik i el-kontrollen er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning stue.



Tilstandsrapport



Koplingsboks garasje uten deksel



Løs feste for kobling til varmeovn vaskerom.

! TG 3 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.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 2stk 6kg pulverslukker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke funnet fuktsperre og det er påvist fuktvandring i kjellermur (se pkt. "rom under terreng")

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre grunnmur i betong med innvendig tresnittplater. Antatt Lecamurer og del med betongmur på kjellerløs del.

Vurdering av avvik:

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

På hjørne fra terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Observeres over tid (kan være stabilt idag).

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Nokså flatt på entreside av hus (noe fall mot garasjen og vann på gulvet i denne befaringsdagen da det var snøsmelting).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

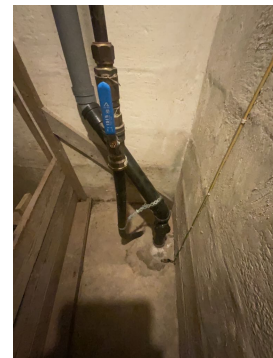
Utvendige avløpsrør er av plast/soil og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er iflg. eier privat kloakkanlegg med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.



TG 2 Septiktank

Kloakkanlegg med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Snødekket befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Opplyst at det sannsynlig vil komme pålegg om utskifting eller tilkopleing av offentlig avløpsanlegg fra Givas i fremtiden (arbeides med offentlig avløp i nærheten).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

TG IU Oljetank

Ukjent om dette finnes for eier. Snødekket tomt (bør undersøkes nærmere).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Iflg. tidligere salgsopplysninger

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje/uthus er bygget på grovstøpt plate på mark med murt oppkant. Enkle uisolerte bindingsverkvegger med utvendig stående tømmermannskledning. Innvendig kledning i ett rom. Vippeport og gangdører til bygget, enkel innvendig oppdeling til garasje, boder, inv. kledd rom (mulig noe isolert) og utedo.

Stedsbygget sperretak på knevegger er tekket med lekter og profilerte metallplater (uten undertak), plasttakrenner og nedløp. En bit av renne mangler/skadet på bakside

Innlagt strøm. Påvist noe råte i nedkanter vegg/panel og vann på gulv i inv. rom befaringsdagen (snøsmelting og ligger noe lavt i terrenget). Bygningen er ellers ikke tilstandsvurdert.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m²/221 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, 2 Uinnredet loft, Vindfang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, 7 Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kretavegen 67 ,2133 GARDVIK 74 m ² 1955 0 sov	22-09-2021	1 600 000	1 470 000		1 470 000	19 865
2 Midtsida 202 ,2133 GARDVIK 110 m ² 1936 3 sov	04-09-2022	1 550 000	1 535 000		1 535 000	13 955
3 Kretavegen 54 ,2133 GARDVIK 82 m ² 1966 3 sov	02-07-2020	1 140 000	1 100 000		1 100 000	13 415
4 Vestsida 81 ,2133 GARDVIK 92 m ² 1948 1 sov	04-06-2023	1 450 000	1 200 000		1 200 000	13 043
5 Nervegen 55 ,2130 KNAPPER 109 m ² 1947 2 sov		1 200 000				11 009
6 Kretavegen 17 ,2133 GARDVIK 173 m ² 1900 6 sov	23-05-2019	1 790 000	1 850 000		1 850 000	10 694
7 Vestsida 165 ,2133 GARDVIK 113 m ² 1947 3 sov	30-05-2022	1 100 000	1 150 000		1 150 000	10 177

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (avsatt av takstmann som et ca beløp)	Kr.	20 000
Forsikring (stipulert/indivuelle forskjeller)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 150 000

Tomteverdi

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

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
---	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	34			34		19	53
1. Etasje	117			117	7		117
Kjeller	70			70		19	89
SUM	221				7	38	259
SUM BRA	221						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Kneloft, Kneloft 2		
1. Etasje	Vindfang, Gang/trapperom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Spisetue, Stue 2, Soverom, Stue 3		
Kjeller	Bod/gang 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod/vaskekjeller 6, Kjellerstue, Panelet bod 7 (lav høyde).		

Kommentar

Lav takhøyde i kjelleren på ca. 195 cm og ca. 1,9 m under tilbygget del er ikke måleverdig.

Areal med lav takhøyde 2.etg. er ink. boder m/tregulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun rombenevninger på plantegning tilbygg. Peisestue er idag benyttet til soverom.

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: 2.etg. har kun takhøyde på ca 211cm. Kjeller har takhøyde på ca 1,9m og noe lavere i tilbygget under soverom (men en grovkjeller).

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		72		72	
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, Gang, Disponibelt (tidl. benyttet til hønehus), Utedo, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik i planløsning (gang/utedo)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	151	70
Garasje	0	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Erik Arne Snekkerlien	Kunde
24.2.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	43	20		0	4931.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kretavegen 66

Hjemmelshaver

Snekkerlien Erik Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Kretavegen på Gardvik i Nord-Odal. Relativt usjenert og med gode solforhold. Det er ca 3,5 km til forretningssentrum med forretninger, båtbygg, skole og ungdomsskole. Landlig område med omkringliggende landbruksarealer, skog og spredt bebyggelse. Kort avstand til tur-, friluftsområder.

Ca. 9km til kommunesentrumet Sand. Ca. 28km til Skarnes og ca. 42km til Kongsvinger

Adkomstvei

Privat gruset vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat kloakk/septik.

Regulering

Ikke reguleringsplan. LNF-område med spredt boligbygging.

Om tomten

Stor forholdsvis flat tomt opparbeidet med plen og diverse beplantning/prydbusker/hekk/bærbusker. Flaggstang. Areale med løvskog på oversiden.

Oppgruset biloppstillingsplass mellom hus og garasje og opplyst noe hellelagt ved inngang.

Tomten var snødekket befaringen og delvis beskrevet etter opplysninger fra eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Teknisk etat		Tilsendt 24 filer	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.01.2024	Ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	25.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JG9899>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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