

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ekornholsåsen 5, 2120 SAGSTUA

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 11, bnr. 37

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 16.12.2024

Oppdragsnr.: 12085-1179

Referansenummer: PW8526

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 **GLÅMDAL**
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte grunnmurselementer i tilbygg.

Tilbygd vindfang og bod er oppført på nedgravde piler/telefonstolper tildekket med grunnmursplast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra forskjellige byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning (tømmermanspanel).

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall
Stikketak fra byggeår på loft med stedvis synlig undertak/Sutakplater e.l. fra 2015

Loft isolert med min.ull med varierende tykkelse og mengde.

Boligen har hovedsakelig 2-lags vinduer i trekarmer fra 1981. 2-lags vinduer fra 2014/15 i tilbygg og på bad i 2. etg.

Eldre vindu med koblet glass i vindfang samt gamle dobbeltvinduer i kjeller.

Boligen har en eldre malt hovedytterdør og terrassedør fra 2014/15 med 2-lags glass.

Terrasse på 15 m² oppført i trykkimpregnert treverk m/spaltegulv. Fundamenter av Leca pilarblokker og veggforankring.

Trapp i lakkert smijern til inngangsparti.
Impregnert tretrapp til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene er kledd med bl.a. malte trefiberplater av tynnpanel og mdf. Malt panel og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, en vedovn på kjøkken og i stue 2.etg. Sotluke på kjøkken
Deler av boligen har krypkjeller med jorddekke under trebjelkelag og "stubbegulv" av asfaltplater.

Boligen har malt tretrapp til 2. etg med åpne opptrinn og teppefliser i inntrinn. Plassbygget bratt og gammel trappestige til kjeller via luke i kjøkkengulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerte dører og formpressede dører. Glassfelt i dørblad mellom kjøkken/trapperom.

Nyere (antatt isolert) dør mellom vindfang og trapperom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. 1:50 80 cm ut fra sluket og min.1:100 på resterende deler av rommet

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne m/vegghengte glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft via spalte under dørblad.

Bad 2.etg.

Eldre bad som i følge eier og rekvirent ble modernisert ca 1990.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet inneholder servant i baderomsinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft via spalte over dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet laminat på gulv, malt strie på vegger og tak-ess himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte dører og fronter. Benkeplaten er av laminat.
Våtromsbelegg på vegg over kjøkkenbenk.
Innredningen har en normal slitasjegrad ut ifra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i opprinnelig del av boligen er av kobber både med og uten plastkappe. Vannrør i plast (rør i rør) med vannfordelingsskap i tilbygg.
Det er innvendige avløpsrør av plast med forskjellige aldre. Tilbygg med avløpsrør fra 2015.
Resterende deler av boligen har eldre avløpsrør hvor eksakt alder ikke er kjent.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer veggventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og står plassert i kjeller.
Boligens varmeanlegg består av elektriske panelovner, vedovn på kjøkken og i stue 2.etg samt elektriske varmekabler på bad i 1. etg.
Varmeanlegget er ikke funksjonstestet utover det som var påskrudd ved befaring.
Åpent el-anlegg i opprinnelig del av bolig og skjult anlegg i tilbygg.
El-skap i trapperom 2. etg. 5 kurser m/automatsikring + 2 kurser med gamle skrusikringer.
Røykvarslere i 1. og 2. etg samt en 6 kg. brannslukker i trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenssystem antagelig fra byggeåret, men eier opplyser om at det ved et tidligere tidspunkt ble utført utbedringer/isolering langs deler av grunnmur.
Ut ifra observasjoner i kjeller ble det påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og hvor det ikke kan utelukkes behov for tiltak.

Utvendig terreng med fall vekk fra bygningskropp.
Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

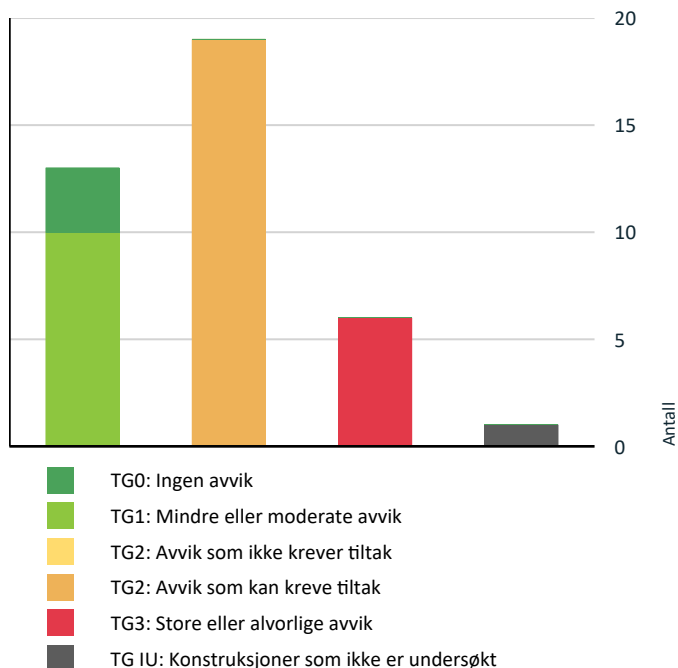
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger fasadetegninger + delvis plantegning over 1.etg fra 2012.

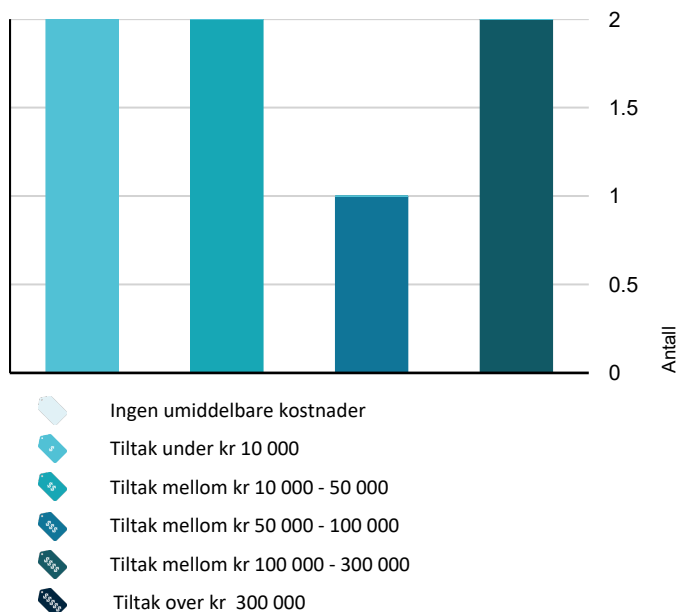
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Krypkkjeller	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1927

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i tidligere takst fra 1988, det er usikkerhet rundt eksakt opprinnelig byggeår.

Standard

Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen opplyses være jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygd bad/vaskerom, gang og soverom. Eier/fullmektig opplyser om at arbeidet er utført av firmaet Finn Runi & Sønn AS
1984	Modernisering	I følge tidligere takst fra 1988 ble boligen renoveret i tidsrommet 1981-85

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på nordsiden av tilbygg og deler av takflaten mot vest, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet (tilbygg).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen snøfangere på nordsiden av tilbygg



Det mangler snøfangere på deler av taket mot vest.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra forskjellige byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (tømmermanspanel).

Vurdering av avvik:

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

Stedvis dårlig/ingen lufting mellom kledning og vannbrett har ført til råteskader i nedkant av kledning, spesielt på gavlvegg mot sør og deler av vegg mot vest.

I tillegg har kledning mot vannbrett på vindu samme problem.

Deler av kledning er tidligere skiftet i nedkant hvor det er større glipper i skjøter. Det er ukjent hvordan tilstanden på konstruksjonen er bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

I forbindelse med utskiftning av råteskadede panel må det etableres luftespalte mellom vannbrett og panel på de områder dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskader kledning og mangelfull luftning/dryppkant mellom vannbrett/kledning.



Råte og mangelfull luft/dryppspalte



Utskiftet kledning med "grove" skjøter.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Stikketak fra byggeår på loft med stedvis synlig undertak/Sutakplater e.l. fra 2015
Loft isolert med min.ull med varierende tykkelse og mengde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ingen lufterister i gavlspisser eller luftespalter oppunder skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler/skråtak av takkonstruksjon (naturlig å utføre ved utskiftning av taktekking eller innvendig renovering).

Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktsperre mot bolig/oppvarmet del endrer seg ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampsperre og sponisolering var vanlig for byggeåret)



Ingen lufterister i gavlspisser



Isolert tett mot undertak uten synlig luftespalter.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på tilbygg er gjenbygget uten tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For ytterligere undersøkelser må det etableres tilgang via inspeksjonsluke, evt innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Ukjent takkonstruksjon på tilbygg

TG 2 Vinduer

Boligen har hovedsakelig 2-lags vinduer i trekarmer fra 1981. 2-lags vinduer fra 2014/15 i tilbygg og på bad i 2. etg. Eldre vindu med koblet glass i vindfang samt gamle dobbeltvinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene fra 1981 har tegn/fuktmerker etter kondensering. Kjellervinduer er gamle og værslitte.

Motfall på vannbrett under stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vannbrett under vindu med feil fall (motfall)

TG 2 Dører

Boligen har en eldre malt hovedytterdør og en terrassedør fra 2014/15 med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

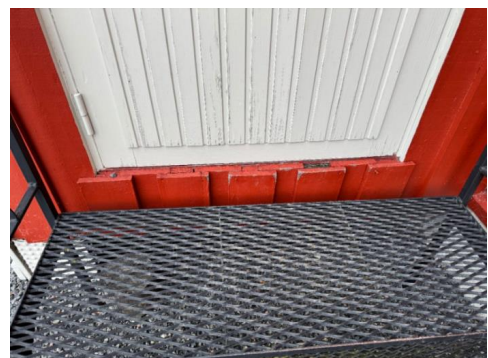
Manglende beslag under hoveddør.

Terskel på terrassedør ligger helt nedpå beslag på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen og utbedre/øke oppkant mellom terrassegulv/dør.



Manglende beslag under hoveddør.

Tilstandsrapport



Svært liten kant mellom gulv/dørterskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 15 m² oppført i trykkimpregnert treverk m/spaltegulv. Fundamenter av Leca pilarblokker og veggforankring.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Oppkanten til døren er for liten (se pkt. dører)

Rekkverk har en høyde på 92cm mot dagens krav som er 100cm dersom terrassen ligger høyere en 50 cm fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i lakkert smijern til inngangsparti. Impregnert tretrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert håndløper på terrassetrapp.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsparti med eldre smijernstrapp med lavt rekkverk (80cm)



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene er kledd med bl.a. malte trefiberplater av tynnpanel og mdf.

Malt panel og malte strier.

Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater må sies ha en normal slitasjegrad utfra alder, men hvor modernisering i eldste del stedvis bør påregnes.

Tidligere vindusåpning på et soverom i 2. etg er forblendet med ubehandlet sponplate.

Messinglist på gulv i overgang tilbygg dekker ikke hele skjøten.

Belisting av hulkil i 2. etg er feilmontert (flatt på vegg). Belistingen fungerer med avviket, men har større glipper en nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

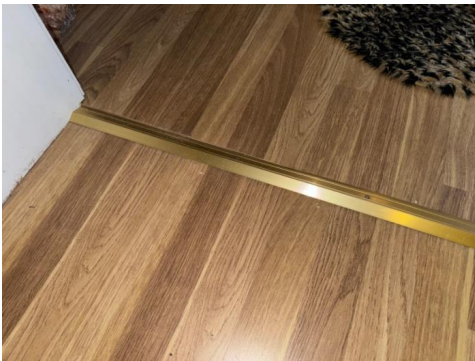
Generell modernisering av de eldste overflater og utbedring/justering av messinglist bør påregnes.

Overflater på soverom med forblendet vindu var noe vanskelig å få kontrollert pga fullt rom, men hvor utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Tidligere vindu



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

Stue: 19mm over hele rommet og ca 18mm innenfor 2 meter.

Soverom tilbygg: 4mm hele rommet og 3mm innenfor 2 meter.

Stue 2. etg: 20mm over hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.

Soverom på innsiden av stue: 10mm over hele rommet og 5 innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for ytterligere skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

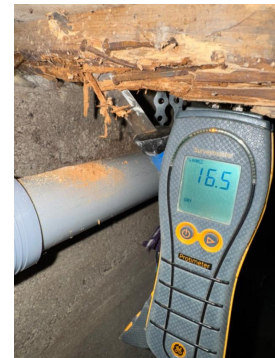
Det er spor av gamle råteskader i deler av etasjeskille/stubbloft til kjeller. Forhøyede fuktverdier i bjelkelag spesielt i kjellerrom/krypkjeller uten fast dekke.

Det målt opp til 19,9 vektprosent i treverk/etasjeskille.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.



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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på kjøkken og stue 2.etg. Sotluke på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tilstandsrapport

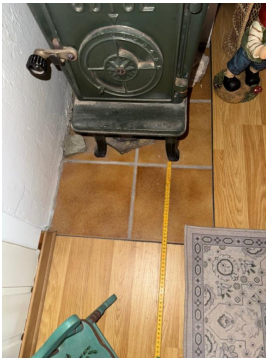
Vedovn i 2. etg har sprukket innvendig plate og for kort avstand til brennbart materiale.

Bekkermerker på pipeløp på loft.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Avstand fra fremkant ovn til brennbart materiale/gulv 26,5 cm.



Sprukket innvendig plate



Pipeløp på loft med bekkmerker.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon (murverk) som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjeller har ingen ventilasjon/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må etableres ventilasjon/luftgjennomstrømning.

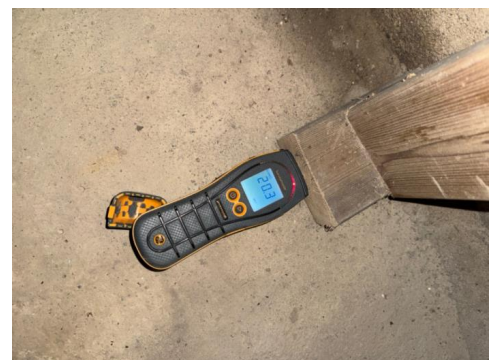
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktvandring i mur/betong



Råte



Forhøyede fuktverdier i treverk mot gulv/betong

Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Deler av boligen har kryp kjeller under trebjelkelag og "stubbegulv" av asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktspærre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i kryptjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryptjeller.

Kjeller/kryptjeller fremstår som fuktig og rå med stedvis synlige fuktvandring i murverk samt fuktig jord/grunn i kjellerrom uten fast dekke. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegger skyldes kapillærsug fra grunn. Det er ikke påvist noen fuktspærre på muren eller i betongdekke.

Forhøyede fuktverdier i bjelkelag og treverk mot grunn og murverk med fare for råtedannelser.

Påvist gamle råteskader i list til stubbloft. (se pkt. etasjeskille).
Asfaltplater oppunder bjelkelag sitter stedvis løst.

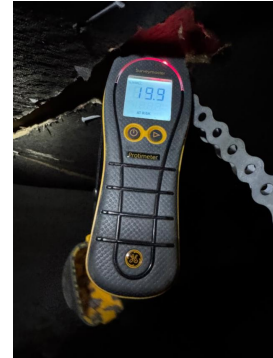
Det målt opp til 20,3 vektprosent i treverk/etasjeskille.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Fuktspærre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier i bjelkelag



Asfaltplater oppunder bjelkelag i kryptjeller henger og er stedvis enkelt støttet opp med div. planker.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i inntrinn.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger mellom trinn i trapp er 16,5 cm mot dagens forskriftskrav som er 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerte dører og formpressede dører. Glassfelt i dørbblad mellom kjøkken/trapperom. Nyere (antatt isolert) dør mellom vindfang og trapperom.

Vurdering av avvik:

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

Dør til et soverom i 2. etg tar i karm og har dårlig låsekasse og vrider/dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dørblad tar i karm/terskel og har dårlig låsekasse/dørvrider.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eldre bad som i følge eier og rekvisit ble modernisert ca 1990. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Vurdering av avvik:

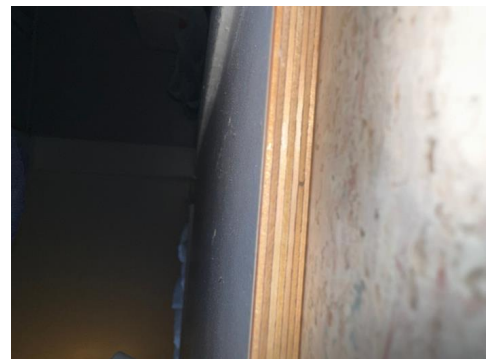
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Avvik som er registrert er våtromsplater på vegger er ikke montert med bunnskinne eller fuktbeskyttede plateender. Sluk ligger utilgjengelig for inspeksjon og rengjøring under dusjkabinett. Fallforhold på gulv til sluk er mangelfullt i forhold til dagens forskrifter/krav.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er fungerende, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtromsplater uten forseglig i bunn.



Utilgjengelig sluk under dusjkabinett

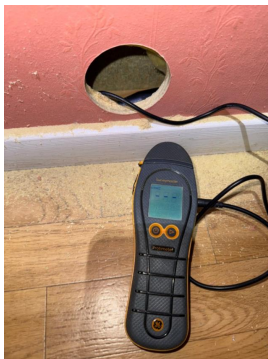
2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom bak dusjsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk i dusjhjørne med klemt belegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne m/vegghengte glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2015

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

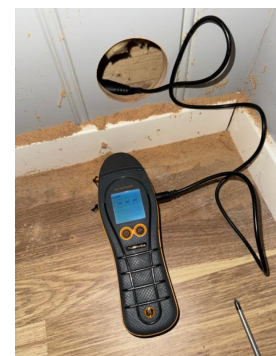
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Årstall: 2015



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet laminat på gulv, malt strie på vegger og tak-ess himlingsplater. Kjøkkeninnredning med profilerte dører og fronter. Benkeplaten er av laminat.

Våtromsbelegg på vegg over kjøkkenbenk.

Innredningen har en normal slitasjegrad ut ifra alder.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i opprinnelig del av boligen er av kobber både med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre uisolerte kobberrør i kjeller



Røropplegg kjøkkenbenk.



Røropplegg bad 2. etg.

TG 2 Vannledninger - 2

Tilbygg:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.



Uisolerte vannrør i krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er innvendige avløpsrør av plast med forskjellige aldre. Tilbygg med avløpsrør fra 2015. Resterende deler av boligen har eldre avløpsrør hvor eksakt alder ikke er kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering er basert på alder av det eldste røropplegget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utluftningsrør på loft er uisolert.

Konsekvens/tiltak

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

Utluftningsrør på loft bør isoleres for å hindre evt. kondens.



Uisolert lufteør på loft



Avløpsrør krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer veggventiler.

Årstill: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering må etableres

TG 2 Varmtannstank

Varmtannstanken er på ca. 120 liter og står plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtannstank.
- Det er påvist at varmtannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmeanlegg består av elektriske panelovner, vedovn på kjøkken og stue 2.etg samt elektriske varmekabler på bad i 1. etg. Varmelegget er ikke funksjonstestet utover det som var påskrudd ved befarings.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Åpent el-anlegg i opprinnelig del av bolig og skjult anlegg i tilbygg. El-skap i trapperom 2. etg. 5 kurser m/ automatsikring + 2 kurser med gamle skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1927
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Arbeid på el-anlegg etter 1988.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Installasjoner tilbygg.
Stikk ute på terrasse.
Skiftet 3 stikk i stue.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid en kontroll ved anlegg over 20år hvis dette ikke foreligger. En helhetlig vurdering av det elektriske anlegget

anbefales og at det innhentes av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



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.

Røykvarslere i 1. og 2. etg samt en 6 kg. brannslukker i trapperom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke lokalisert røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukker fra 2008 (16år gml.)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Drenssystem antagelig fra byggeåret, men eier opplyser om at det ved et tidligere tidspunkt ble utført utbedringer/isolering langs deler av grunnmur.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette og ut ifra observasjoner i kjeller ble det påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og hvor det ikke kan utelukkes behov for tiltak.

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.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Forhøyde utslag i kjellervegger på fuktindikator.



Ingen synlig fuktsperre.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte grunnmurselementer i tilbygg.

Tilbygd vindfang og bod er oppført på nedgravde pilarer/telefonstolper tildekket med grunnmursplast.

TG 0 Terrengforhold

Utvendig terreng med fall vekk fra bygningskropp.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Garasjen har en enkel standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på 26m² oppført i 2003 med støpt betongdekke på mark og 1-steins kantforhøyning av Leca.

Vegger i tradisjonelt bindingsverk kledd utvendig med tømmermanspanel. Salet takkonstruksjon med plassbygde takstoler, forenklet undertak av presenning teknet med profilerte takplater i metall. Ingen takrenner.

En 2-fløyet plassbygget labankdør i front.

Noe påvist råte i vindski.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Uthus



Anvendelse

Byggeår

1927

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygningen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Gammelt uthus fra antatt 1927 med bruksareal på ca 29m². Fundamenter av naturstein og gammel sparesteinsbetong samt ettermonterte løse Lecablokker. Stedvis store skjevheter i fundamenter, gulv og vegger. konstruksjoner.

Vegger oppført i gammelt reisverk med værslitt og gammel stående kledning.

Salet takkonstruksjon tekket med gamle bølgeblekkplater.

Inneholder div. boder/skjul og gml. utedo.

Bygningen har en svært enkel standard for sitt bruk med etterslep av vedlikehold.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Prefabrikkert uthus på 12m² som inneholder en bod og et vedskjul. Bygningen er oppført på løse lecablokker, vegger i "laftet plank" og salet tak tekket med profilerte plater i metall.

Store skjevheter, fukt- og råteskader i konstruksjoner hvor utbedringer må påregnes.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/148 m²

Enebolig: Vindfang, Bod, 2 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Bad

Andre bygg: Garasje, Uthus, Uthus
Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 2 600 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekornholsåsen 4 ,2120 SAGSTUA 89 m ² 1927 2 sov		1 950 000				21 910
2 Vandevjevegen 43 ,2120 SAGSTUA 64 m ² 1850 3 sov	04-12-2024	1 700 000	1 350 000		1 350 000	21 094
3 Magasinvegen 11 ,2120 SAGSTUA 87 m ² 1938 2 sov	31-08-2023	1 700 000	1 700 000		1 700 000	19 540
4 Tjennet 29 ,2120 SAGSTUA 137 m ² 1922 3 sov	04-07-2023	2 150 000	2 600 000		2 600 000	18 978
5 Sigurd Hoels veg 11 ,2120 SAGSTUA 126 m ² 1976 2 sov	22-02-2022	1 150 000	1 600 000		1 600 000	12 698
6 Grønnerudstubben 46 ,2120 SAGSTUA 156 m ² 1935 3 sov	20-06-2022	1 900 000	2 370 000		2 370 000	15 192

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

Kommunale gebyrer	Kr.	20 747
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 320 000

Tomteverdi

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

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.	2 600 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypjeller						26	26
1.Etasje	89			89	15		89
2.Etasje	59			59			59
SUM	148				15	26	174
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypjeller			
1.Etasje	Vindfang , Bod , Trapperom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang , Soverom , Bad/vaskerom		
2.Etasje	Trapperom , Bad , Soverom , Stue , Soverom 2		

Kommentar

Kjeller/krypkjeller på 26m² med betongdekke på grunn under deler av opprinnelig bolig med for lav takhøyde (ca 180cm) til å være målbart areal.

Adkomst via luke og plassbygget trappestige i kjøkkengulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger + delvis plantegning over 1.etg fra 2012.

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:

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		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

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	146	2
Garasje	0	26
Uthus	0	29
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Geir Olav Wang	Rekvirent
	Aud Ingrid Wang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	11	37		0	1485.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornholsåsen 5

Hjemmelshaver

Wang Aud Ingrid, Wang Kjell Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en høyde i landlige omgivelser ca 2,5 km fra kommunesentret Sand, som er Nord-Odals kommunesenter. Omkringliggende bebyggelse av boliger og fritidsboliger. Fine turområder med vann og skog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, hvor det må påregnes kostnader for snøbrøyting og vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Juptjenn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Romslig eiendom på ca 1486m² som er opparbeidet med plener, div. beplantning, hekk, gjerde og gruslagt innkjørsel/gårdsplass. Noen høye busker og trær samt fjell i dagen mot nord.

Eiendomsgrenser i matrikkelen (eiendomsregisteret) vises med ulike farger. I kommunens kartløsning vises sikre eiendomsgrenser som grønne heltrukne linjer, mens eiendomsgrenser som ikke er grønne anses som usikre og ikke klarlagt. Nord-Odal kommune anbefaler at usikre eiendomsgrenser blir klarlagt og oppmålt før eierskifte blir gjennomført, slik at partenes rettigheter blir ivaretatt og slik at det ikke oppstår tvil eller tvist om eiendomsgrensene eller eiendomsforholdene i ettertid.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
355 000	1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier og fullmektig		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2012	Tegninger på tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW8526>

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