





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Fiolvegen 11, 2100 SKARNES
 SØR-ODAL kommune
 # gnr. 40, bnr. 384

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13377-1739

Referansenummer: TH9252

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet saltak av W-takstoler m/taktro av rupanel. Sutak undertak. Loft isolert m/mineralull/sydde matter. Taktekingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall og luftehatt nyere. Snøfangere. Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har utlektet tømmermannspanel. Malte trevinduer/terrassedør med 2- og 3-lags isolerglass. Utv. motoriserte screens på fastkarmer i stue, manuelle screens på soverommene mot sydøst. Lakkert hovedytterdør og kjellerdør i tre. Tilsvarende vaskeromsdør, men med isolerglass.

TERRASSER:

Overbygget 3m2 vaskeromsterrasse i betong over murt kjellernedgang. Malt rekkverk med stående formskårede bord. Entreterrasse og stueterrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter. Overbygget på gavlside nordvest 18m2 og åpen på langs side sydvest 55m2. Behandlet rekkverk med stående formskårede bord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, parkett og belegg. Fliser på gulv i entre. Vegger med tre- og mdf-panel samt noe malte plater/tapet. Himlinger med malte plater, takess og MDF-paneler. Elementpipe med moderne peisovn i kjøkken og kjellerstue. Malt vinkel tretrapp m/rekkverk av liggende løpere imellom etasjer. Inv. tre- speildører. Glass i dører mot entre og gang samt slett malt dør mot kjellerinn gang og paneldør i bad mot bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Originalt vaskerom. Mosaikkflis på gulv med sokkel opp på vegg. Våtromstapet på vegg og malt murvegg mot badet. Nyere inv. himling av MDF-panel. Rustfritt vaskekar m/kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Noen skapinnredninger.

Bad 1.etg.

Bad oppyst oppusset med flislagte vegger og gulvbelegg for omkring 12-15år siden.

Vinylbelegg m/oppbrett på gulv. Flislagte vegger. MDF-panel i himling, Gulvstående toalett. Bide. Dusjkabinett m/glassdører. Stor baderomsinnredning i malt heltre m/eik benkeplate, 2 servanter, speil, lys under- og overskap.

Bad kjeller

Originalt flislagt bad m/lakkert trepanel mot bod. Malt betonghimling. Servant med speil, hylle og lys over. Dusjgarnityr med forheng. Nyere gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.:

Takhøy malt vinkel heltre kjøkkeninnredning. Eik benkeplate m/nedfelt dobbel kompositt kum. 3 overskap m/vitrinedører. Flisfelt mellom under og overskap. Integriert stekeovn og koketopp. Nisje for

frittstående oppvaskmaskin, kaffemaskin, micro, kjøl- og frysenskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller:

Kjøkken med overskap samt en stekeovn m/ventilator. Underdel er fjernet (opplyst ifbm. at VV-bereder ble flyttet herfra). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 194l.

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Elektrisk oppvarming via luftvarmepumpe i stue, ellers panelovner.

Oppløst varmekabler i kjellerstue og vaskerom. Varmekabler i bad 1.etg. virker ikke.

Sikringskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Boligen er fundamentert med kjellermur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mindre endringer i planløsning 1.etg. ifht. byggetegning. (toalettrom finnes ikke).

Planløsning er endret i kjeller og byggetegning har ikke rombenevninger (innredet i ettertid av byggeår).

Garasje (halvpart)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

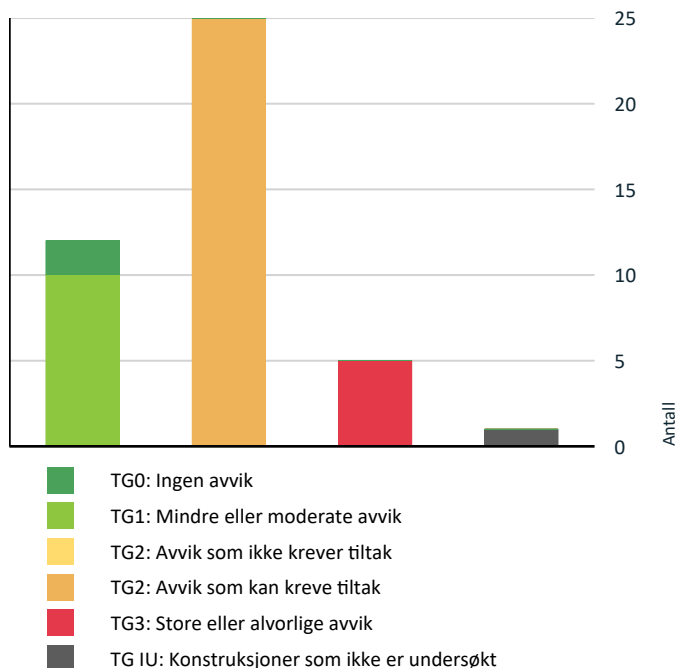
Tegningen stemmer tildels for garasjen for denne eiendommen, men andel av garasje for nabo mangler utbygget på side iht. byggetegning samt plantegning med skillevegg for bod i bakkant er ikke med.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

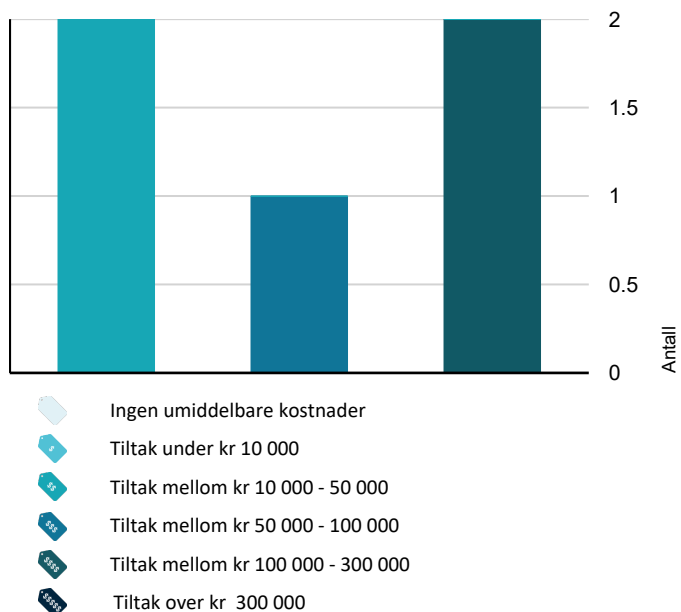
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjøkt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)













! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
|  Innvendig > Andre dører | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
|  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
|  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1982

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal boligstandard for byggeåret.

Vedlikehold

Alminnelig.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var delvis snødekket.

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 eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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. Heldekkende pipebeslag i metall og luftehatt nyere. Snøfangere.

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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen renneskjøter er deformert og symptom til utette (Ikke rennerskjøter- kun loddet). Ikke snøfanger entresiden, men noen taktrinn, imidlertid er flere av disse skadet og danner ikke en helhetlig snøfanger. Noen vindusbeslag har flass.

Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med lokale utbedringer og evt. utskiftninger av renner/beslag



Mindre gode skjøter- symptomer til punktlekkasjer

Tilstandsrapport



Flasset vindusbeslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har utlektet (kun horisontalt utlektet) tømmermannspanel. Lusinger påvist ved stikkprøver. Naturlig/forventet elde. Anfører det ikke er skåret skrå "dryppkant" på panelender.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet saltak av W-takstoler m/taktro av rupanel. Sutak undertak. Loft isolert m/mineralull/syddde matter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noen punkter med skjolde svarte, men ikke påvist fuktig befaringsdagen (påvist bl.a. ved valm, pipegjennomføring og luftehatter). Det er ikke 2-sjikt tettinger (vanlig for byggeår, men kun beslag tetter ved pipe, luftehatter etc.). Et ventilasjonsrør som er falt ut av luftehatten (usikkert om er ibruk).

Det er 2 sentralvifter på loft, men sansynlig er kun den ene fungerende. Den ene røret på vifte i drift er kun provisorisk tilkoplemt/tape og plast (mangler overgang). Stedvis litt begrenset ventilering hvor raftepapp er kuvet opp mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ryddes opp blant ventilasjonsrørene og vifte som ikke er ibruk fjernes. Rør som er falt ned bør settes tilbake og isoleres på kaldtloft. Skjolder bør nødvendigvis ikke strakstiltak, men bør følges med på og kan føre til tiltak.



Eksempel på skjolde i undertak ved valm



Gjennomføring ikke ibruk (mulig har det løse ventilasjonsrøret gått opp hit).



Provisorisk rørtilkopling sentralvifte

Tilstandsrapport



Ventilasjonskanaler/vifter hvor et uisolert har falt ned (til venstre i bildet)

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer/terrassedør med 2- og 3-lags isolerglass. Skiftet glass 2014 i entre. Utv. motoriserte screens på fastkarmer i stue, manuelle screens på soverommene mot sydøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Påvist krymp i pakninger mellom karm/ramme.

Det kan ikke utelukkes punkteringer evt. i nær fremtid ved de eldre glassene (enkelte kjellervinduer er noe grå, spesielt i kjellerkjøkken men kan også være urenheter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondens kan skyldes begrenset ventilasjon, men også utetthet mellom karm/ramme (pakninger har krympet og går ikke helt mot hjørne). Mtp. alder er det påregnelig med noe utskiftninger av vinduer/glass over tid.



Kondensslitasje



Pakninger krympet

! TG 2 Dører

Lakkert hovedytterdør og kjellerdør i tre. Tilsvarende vaskeromsdør, men med isolerglass. Heve/senke balkongdør m/isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren lukker ikke riktig. Vaskeromlåsen går tungt og både denne, kjeller- og entredøren tar litt i karmen ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren er mest rasjonelt å skifte ut.



Balkongdør lukker ikke riktig

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget 3m2 vaskeromsterrasse i betong over murt kjellernedgang. Malt 103cm rekkverk med stående formskårede bord.

Entreterrasse og stueterrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter. Overbygget på gavlside nordvest 18m2 og åpen på langside sydvest 55m2. Behandlet 95cm rekkverk med stående formskårede bord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kjellernedgangen har mye sprekkeformasjoner i vegg og noe forvitring i trinn. Ikke håndløpere i trappeløpet. Det er åpninger over 10cm mot kjellervinduer og ved gulv ned til kjellertrapp ved vaskerom.

Det er begrenset inspisert under terrasse da dette er igjenbygget med spaltekledning mot nordvest, opplyst betongsåle under terrasse sydvest.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Åpninger langs gulv bør gjøres mindre.

Sviller i nedkant av spalteledning ved terrassen på gavl kan være kreosotimpregnerte og opplyser isåfall at disse er spesialavfall idag.



Sprekker i mur kjellertrapp



Åpninger langs vegg ved kjellervinduer

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med laminat, parkett og beleg. Fliser på gulv i entre. Vegger med tre- og mdf-panel samt noe malte plater/tapet. Himlinger med malte plater, takess og MDF- paneler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En nokså naturlig tilstand, men noe steder uferdig som listverk/omramming bl.a. rundt 2 dører i kjeller og rundt tidl. kjøkken kjeller. Enkelte svellinger/oppsprekk laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

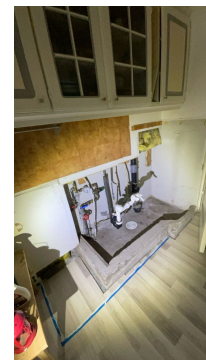
Fungerer med avvik. Ferdigstille listverk.



Oppsprekk laminatskjøt kjøkken



Manglende listverk



Fjernet kjøkkenbenk kjeller

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

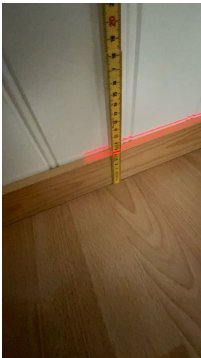
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt kjellerstue (en del møbler befaring) med ca 17mm høydeavvik fra ytterhjørne mot terreng til hjørnet ved innhakk til peisovn. Kontrollmålt gang med 16mm høydeavvik i lengden. Merkbare ujevnheter i undergulvet og knirk en del steder i kjeller. I 1.etg. er kjøkken kontrollmålt med ca 20mm høydeavvik fra "stussveggen" mot stue til ende av kjøkkenøy. Kontrollmålt gang innenfor tolleranser, men nært 1cm helning i gangens bredde ved glassdøren.

Tilstandsrapport

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.



7,5cm ved stussvegg kjøkken



9,5cm ved ende kjøkkenøy

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med moderne peisovn i kjøkken og kjellerstue. Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast stein har sprekker.

Det er noen sprekker i puss på pipesider ved kjellerens kjøkken/sotluke, oppsprekk/løsninger i fuger på flis under peisovn begge etasjer samt noe mindre i teglforblending av pipe/mur i kjeller. Litt sot ved himling vedovn 1.etg.

Ildfaste stein inv. i ovn har sprekker (hovedplan- gikk ikke å besiktige i kjeller da ildstedet var ibruk).

Konsekvens/tiltak

• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

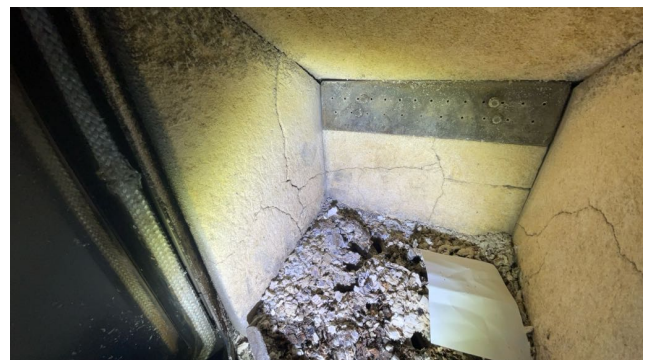
Fliser må evt. relimes/fuges.



Litt sprekker i puss på pipen ved kjellerkjøkken



Løsninger i fuger flisfelt under vedovner



Sprekker ildfast stein inv. peisovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i alle rom underetasje. Det er foretatt hulltagning i soverom syd mot ytterhjørne. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis gjennom årene. Merkbart fukt i nedkant isolering, høy fuktverdi ved måling og mykt/råteskadet svill/treverk i påforingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er vanskelig å vurdere eksakt årsak til høye fuktverdier, i tillegg til fuktvandring i mur kan det også være kapilærsug i nedkant vegg/såle (vanlig for byggeår).

For å avdekke eksakt tilstand/omfang må det utføres nærmere undersøkelser med åpning av påføringskonstruksjonene og evt. utv. graving. Dette kun er en punktmåling som kan være et begrenset område eller et større omfang. Prisestimat er derfor svært usikkert og vil avhenge av omfang og utbedringsløsning. Utbedringer kan være redrening, bortledning av overflatevann, etablere fuktspærre eller evt. fjerne påføringskonstruksjoner av organiske materialer (treverk) mot terreng hvor det er høye fuktverdier i konstruksjonen.

Ved utbedringer skal ikke plast benyttes i påføringskonstruksjoner hvor over halvparten av veggen er nedgravd mot terreng iht. nye byggedetaljer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling 26%



Råteskadet svill og plastfolie i vegg

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av liggende løpere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Malte tre speildører. Glass i dører mot entre og gang.

! TG 2 Andre dører

Slett malt dør mot kjellerinngang og paneldør i bad mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør mot kjellerentre tar en del i karmen og paneldør i bad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres. Dørene må justeres samt den i kjellerentre må belistes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppyst oppusset med flislagte vegger og gulvbelegg for omkring 12-15 år siden, men ingen dokumentasjoner. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv. Flislagte vegger. MDF-panel i himling, Gulvstående toalett. Bide. Dusjkabinett m/glassdører. Stor baderomsinnredning i malt heltre m/eik benkeplate, 2 servanter, speil, lys under- og overskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF- panel (opplyst type beregnet for våtrom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er missfarge/sverte i enkelte fuger bak kabinett samt noen gamle ufugede plugger/skruehull - opplyst vært badekar tidl. og høyde på missfarge kan se ut å stemme med en tidl. badekarkant. En liten sprekk i flis nederst i dusjhjørne (bak kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vindu er i våtsone, men er skjermet med lukket kabinett.



Åpne skruer/plugger dusjhjørne



Liten avsprekk flis

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 40mm fra terskel til sluk og er i hovedsak godt, men er ujevnt og flatt med tendens til noe (2-3mm) motfall fra område foran bide og i retning sluk.

Det er noen missfarginger i belegget bl.a. rundt sluket. Varmekabler virker ikke lenger og erstattet med panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerende med lukket dusjkabinett som har rørføring direkte i sluk.



Missfarge rundt sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Naturlig kan ikke tettesjikt/membran bak flislagte vegger synes, men en form for smøremembran kan synes ved rørgjennomføringer i innredning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket er eldre/originalt og har rustne skruer i klemring hvorav en mangler. Det er ingen dokumentasjon for utførelse av tettesjiktet. Det er uten membranmansjetter ved rørgjennomføring i vegger (synes i baderomsinnredning, imidlertid er dette området skjermet med baderomsinnredningen).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk



Membran kan påvises ved rørgjennomføringer (men uten mansjetter)

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Bide. Dusjkabinett m/glassdører. Stor baderomsinnredning i malt heltre m/eik benkeplate, 2 servanter, speil, lys under- og overskap.

Normal tilstand, men påpeker litt påbegynnende speilrust i speilets kanter og litt lakkavflassing i nedkant metallprofil på kabinett.



Lakkflass nedkant kabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra takventil.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur/betongvegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er utført fuktsøk på gulvbelegg med en liten økning rundt sluk hvor det er missfarget, men ikke vurdert som spesielt unormalt (dette kan ikke avdekke noe da det kan ha naturlige forklaringer som at man her kommer nærmere armering eller varmekabler i støpen grunnet fall mot sluket- dette påvirker målingen).

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Fuktsøk rundt sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Originalt vaskerom. Mosaikkflis på gulv med sokkel opp på vegg. Våtromstapet på vegg og malt murvegg mot badet. Nyere inv. himling av MDF-panel. Rustfritt vaskekar m/kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Noen skapinnredninger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har utgått brukstid, løse fliser flere steder og det kan ikke verifiseres noe tettesjikt bak fliser eller våtsone på vegg (malt murvegg bak vaskekar). Klemringen i sluket er skadet og provisorisk fuget ned mot stakeplugg. Tapet har løsninger i bunn.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



Skadet sluk/klemring



Løse fliser flere steder

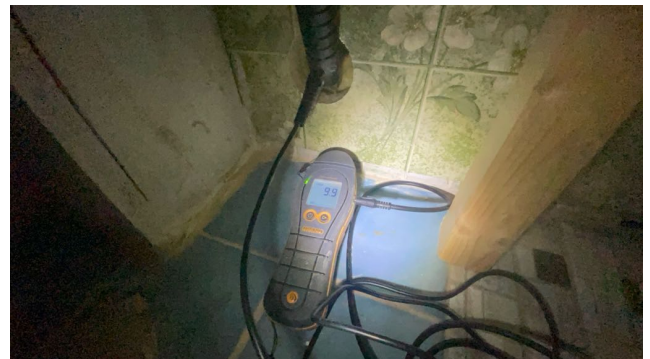


Løst tapet og fliser

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inv. i rommet, men utenfor selve våtsonen da det der er mur (ikke mulig å ta hull).



KJELLER > BAD

Generell

Originalt flislagt bad m/lakkert trepanel mot bod (mulig være planlagt fremtidig badstue). Malt betonghimling. Servant med speil, hylle og lys over. Dusjgarnityr med forheng. Nyere gulvstående toalett.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel på en vegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Himlingsmaling er pløsete/flasset (opplyst vært slik siden kjøp 1992). Trepanel er i våtzone (selv om det er 156cm fra dusjgarnityret). Panelen er svartet samt noe råteskadet i nedkant over slukplasseringen som er mot panelveggen. Det er påvist løsninger i fugemasse og det er litt avskallinger og riss i nedkant fliser dusjzone samt i hjørnet ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

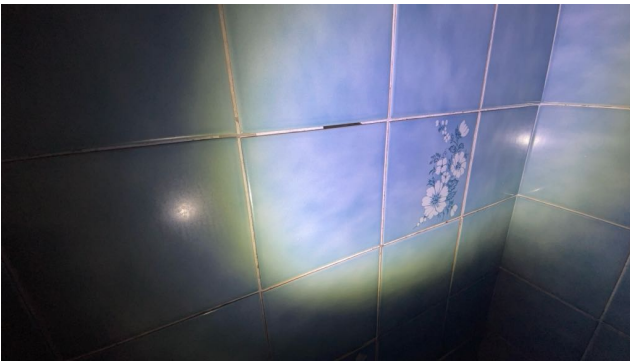
Panel må erstattes med egnede materialer som har tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

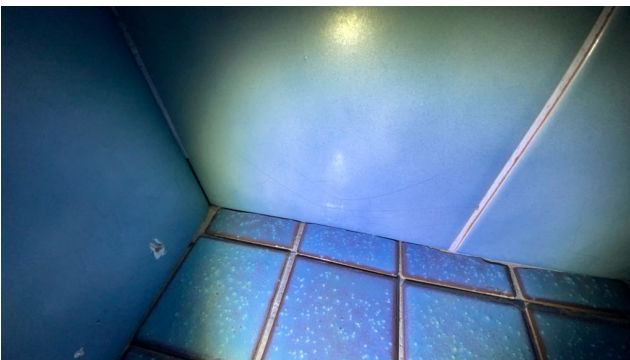
Tilstandsrapport



Fuktbelastet panel med litt råtedannelse i nedkant



Fuger med løsninger



Riss i fliser



Pløsete/krakilert himlingsmaling

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 28mm fra dørterskel (ikke spesielle fallkrav byggeår: fallet er godt i dusj, men flater noe ut under innredningen og er under 1:100 her).

Vurdering av avvik:

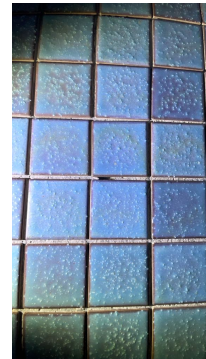
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er noen steder løsninger i fugemasse og variabel limdekning. Påvist sprekk i en flis ved innerhjørne.

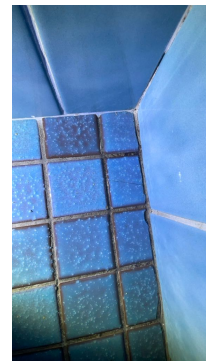
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

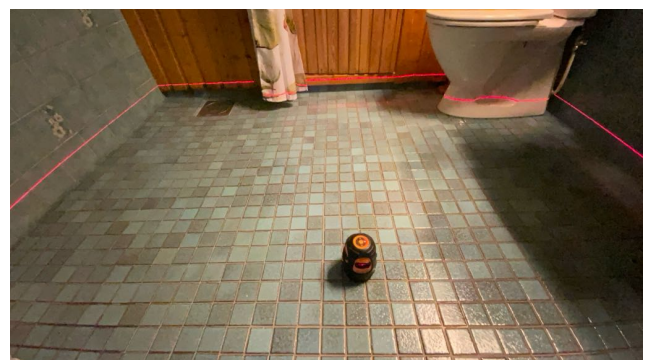
Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Løsning i en fuge



Sprekk i en flis



Fallnivellering

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (kan ikke synes i sluket).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

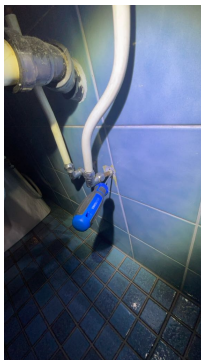
Det er ikke tettesjikt i panelveggen som delvis er i våtsonen og kan heller ikke verifiseres tettesjikt ved slukinspeksjon (kan muligens være et underliggende tettesjikt som ikke synes). Skruehoder på klemring i sluk er rustne. Påvist utettheter ved noen rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Både mtp. at tettesjikt er mangelfullt og alderen er det påregnelig å skifte ut tettesjikt idag selv om badet kan være fungerende med forsiktig bruk. Dette vil i de fleste tilfeller tilsa en helhetlig utskiftning av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utett rørgjennomføring for servant (våtsone)



Sluk m/rustne skruer. Panelvegg i våtsone uten tettesjikt

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med speil, hylle og lys over. Dusjgarnityr med forheng. Nyere gulvstående toalett.
Naturlig tilstand for alder.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

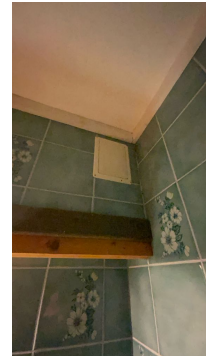
Det er mekanisk avtrekk (bryter på kjøkken), men ingen tilluftsventilering under dør (ventil i vegg går kun inn i bod).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

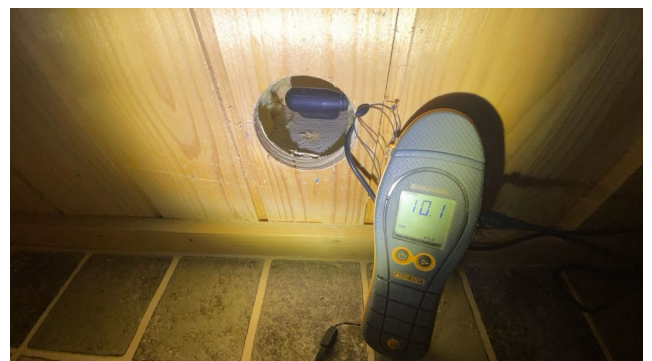
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod hvor det er trevegg (resterende vegger er mur), men ikke mot dusj/våtsone da bereder er plassert til hinder for dette.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy malt vinkel heltre kjøkkeninnredning. Eik benkeplate m/nedfelt dobbel kompositte kum. 3 overskap m/vitrinedører. Flisfelt mellom under og overskap. Integrrert stekeovn og koketopp. Nisje for frittstående oppvaskmaskin (stengekran i oppvaskbenk), kaffemaskin, micro, kjøl- og frysenskap.

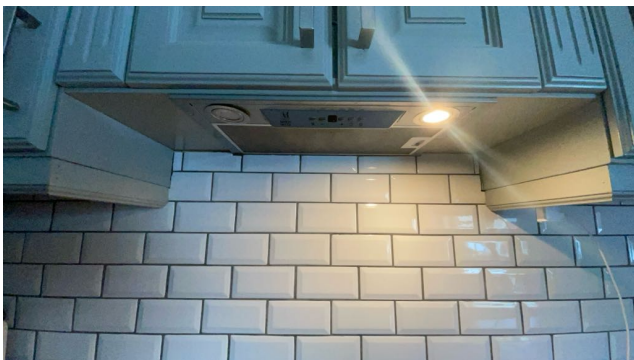
Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenen med overskap samt en stekeovn m/ventilator. Underdel er fjernet (opplyst ifbm. at VV-bereder ble flyttet herfra).

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Hele underdel mangler. En del svelling i laminatgulvet mot tidl. kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enten bør det etableres ny kjøkkenbenk, eller overflater utbedres hvor tidligere kjøkkenbenk var plassert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Originalbryter er koblet ut og er erstattet med en på kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nytt filter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. En del igjenbygget/lite synlig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Noe irr på rørdeler.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. En del igjenbygget/lite synlig.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rennemerker på rør i kjellerkjøkken (kan være gammelt).

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194l plassert i bod innenfor kjellerbad. Sikkerhetsventil ført ut i bad. Ekspansjonstank.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Opplyst vært kontroll av el- anlegg 3 ganger i eierperioden fra 1992. Den siste tror eier var 4 år siden, men ikke fremlagt dokumentasjon/rapport fra denne.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hagen og Lindstad benyttet i mitt eie.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring ifbm. arbeider på kjøkken 28.12.2017
Samsvarserklæring ifbm. renovering vindfang. Montere dimmer og stikk. Skiftet baderomsvifte. Lamper baderomsinnredning. 04.01.2022
Samsvarserklæring ifbm. montert bryter for VV- bereder 22.08.2022
Vedr. arbeider i garasje så husker jeg ikke hvem som utførte, men mulig YIT. Det er delvis utskiftet anlegg i kjeller og de fleste kontakter etc. skiftet, men ikke samsvarserklæringer for disse arbeidene.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.

2 sikringer er umerket i skapet.
2 løse ledningsender påvist i sikringskapet (ukjent om spenningsatt).



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg skumslukker.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er sannsynlig fra byggeår.

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 kan synes fuktsperre over terreng på deler av boligen, men kan ikke verifiseres rundt hele (evt. er den nedfylt under terreng). Under entreterrassen kan det synes at fuktsperre over terreng slutter ca. midt på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.



Vinduer lavt i terreng ved terrasse



Fuktsperre over terreng under veranda stopper ca. midt på.



Stedvis synlig fuktsperre på muren

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med kjellermur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Påvist på hjørne ved kjellernedgang og hjørne mot terrasse. Muren er upusset under entreterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

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.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På gavl sydøst tendens til motfall og fjell skråner inn under terrassen, men vanskelig å vurdere under terrasse/snødekke/terreng (overflatevann følger fjellets hellinger under terreng).

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren (bør sees sammen med pkt. rom under terreng).

Terrengjusteringer bør vurderes, men det kan være krevende å endre ved fjelltomter.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

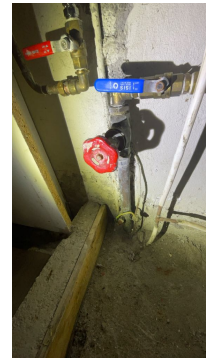
Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av kobber/plast (PEL) fra byggeåret, men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje (halvpart)



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent år, mulig i samme tid som hus

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Det er større skjevheter fra garasje og vedbod på siden- opplyst skjedd ved at selve garasjedelen er høynet m/undermuring av svill.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Alminnelig uisolert bindingsverksgarasje som er delt/sammenhengende med nabo. Salet tak fundamentert over betongplate på mark m/leca kant (upusset og litt sprekk i gulvet). Bakre del er bod med tregulv (boden har litt skjevheter). Utvendig kledning av tømmermannspanel og takteking av betongtakstein som bolig.

På siden et åpent vedlager 28m² med gruset gulv og upusset lecamur samt en tresøyle på mark i midten. Undertaket er svært svertet og det er betydelig skjevhet i denne delen. Eier opplyser at dette ikke er som følge av synk, men at det skyldes selve garasjedelen er hevet m/lecastein av tidligere eier uten at vedboden ble hevet.

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

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

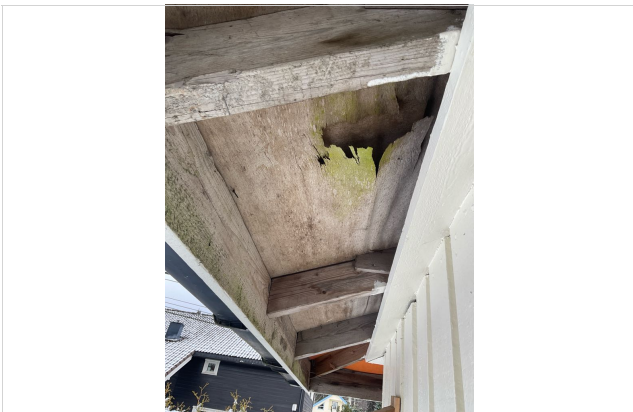
Alminnelig

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Alminnelig uisolert bindingsverksbod m/valmtak fundamentert over upusset lecamur. Utvendig kledning av tømmermannspanel og takteking av taksteinsformede metallplater på tak. Plast renner. Inv. Panel og vinylflis/belegg på gulv. Vindu og dør m/enkelt glass. En liten 2m2 balkong i forkant med støpt gulv. Tynnplate undertak er påvist mykt/skadet i takutstikk.

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



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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 126 | | | 126 | 76 |
| Kjeller | 116 | | | 116 | |
| SUM | 242 | | | | 76 |
| SUM BRA | 242 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe/bod, Bad, Vaskerom | | |
| Kjeller | Kjellerstue, Gang, Bad, Bod m/bereder, Soverom, Soverom 2, Bod 2, Kjøkken, Soverom 3, Kott, Kjellerentre | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer i planløsning 1.etg. ifht. byggetegning. (toalettrom finnes ikke).

Planløsning er endret i kjeller og byggetegning har ikke rombenevninger (innredet i ettertid av byggeår).

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: Det er separat kjellerutgang, men kjellervinduer er under "rømningsstørrelse" samt er høysittende (over 1m brystning) og glassene er ikke 10% av gulvareal i rommene.

Garasje (halvpart)

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 21 | | 21 | |
| SUM | | 21 | | | |
| SUM BRA | 21 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

På siden et åpent vedlager 28m² (men ikke måleverdig pga. åpen vegg)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningen stemmer tildels for garasjen for denne eiendommen, men andel av garasje for nabo mangler utbygget på side iht. byggetegning samt plantegning med skillevegg for bod i bakkant er ikke med.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 4 | | 4 | |
| SUM | | 4 | | | |
| SUM BRA | 4 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------|------------|------------|
| Enebolig | 223 | 20 |
| Garasje (halvpart) | 0 | 21 |
| Bod | 0 | 4 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 12.3.2025 | Lars Oskar Melbye | Takstingeniør |
| | Bjørn Johnny Simensen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3415 SØR-ODAL | 40 | 384 | | 0 | 971.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Fiolvegen 11

Hjemmelshaver

Simensen Bjørn Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et eldre veletablert og populært boligområde på Tronbøl i ytterkanten av Skarnes. Et boligområde som ansees som attraktivt. Kort avstand til forretninger, offentlig kommunikasjon, barnehage og skole. Barnevennlig område. Flatt med gode lys/solforhold.

Ca. 75km til hovedstaden Oslo, ca. 55km til Gardermoen og ca. 23km til Kongsvinger.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Fiolvegen m/gatelys.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: for Skarnes del 1 og 2. Boligområde

Om tomten

Nokså flat tomt m/skrånninger i ytterkant.

Gruset biloppstillingsplass/internvei. Kantstein i skiller mellom gress/grus. Opparbeidet hage med plen, bed, prydbusker, "fjell i dagen" og hekker i ytterkant.

Omkringliggende bebyggelse av boliger/småhus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 07.03.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 06.03.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Situasjonskart | 12.03.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 12.03.2025 | Ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.03.2025 | |

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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren 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.

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 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 ulike definisjoner 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 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/TH9252>

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