

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skolebakken 1 A, 2230 SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 53, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 13377-1692

Referansenummer: JY1419

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

*Oskar Melbye*

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolert støpt plate på mark med ringmur av thermomur m/steniplater utvendig. Opplyst isolert med 35cm isolasjon.

Isolerte bindingsverksvegger kledd med jernvitrolbehandlet låvepanel i gran. Opplyst isolert m/20+5cm mineralull.

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass i trerammer og utv. aluminiumskledning.

Terrassedør fra soverom og kjøkken samt skyvedør fra stuen til terrassearealene. Utvendig motoriserte screens solskjerming på 3 av glassfelt i stue/kjøkken samt et med inv. plissegardiner.

Inv. plissegardiner i soverom. Malt ytterdør- m/2-lags rundt isolerglass.

Isolert takkonstruksjon av sperrer/takstoler teknet med papp før båndtekking av alu sink plater. Renner og beslag ifbm. taktekking i tilsvarende alu-sink.

### TERRASSER:

Meget stort terrasseareale av impregnert spaltegulv hvorav det aller meste er overbygget og det i gavli er innglasset m/glass i aluminiumsrammer (20m<sup>2</sup>). Levegg mot nabo/østsiden med glass på øvre del. Utv. platting er 35m<sup>2</sup>. En benkeinnredning m/kum (tilkoplek hageslange og avløp direkte til grunn). LED downlights i panelet himling (tilsvarende panel som vegg) himling, enkelte utelamper og utestikk (elko plus).

Utenfor belegningsstein og murer for bed . Isolert skjermvegg mot veien/Syversbakken.

Det er også Belegningsstein utenfor garasje, ved parkering og bort til entredør.

### GARASJE/BODER:

Garasje med tilsvarende kledninger som utv. bolig (inv.) og belegningsstein på mark. Taklampe, stikkontakt og utekran samt utedel for aircondition . Bordvegg i bakkant m/port til hage/terrasseområdet som har glassfelt i overkant..

Fra garasje er det adkomst til 2 isolerte boder m/flislagte gulv og MDF-panel på vegg/himling. Innlagt strøm m/lys og stikk. Malte dører m/profilert ytterside.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt plate på mark. Opplyst gulvvarme i alle boligrom.

Innervegger av bindingsverk. Innvendige slette terskelfrie dører m/dempelist i karm. Tofløyet skyvedør til soverom/TV-stue del.

GULV: Flislagt entre, WC, vaskerom/teknisk og bad. Ellers 1-stav eikeparkett.

VEGG/HIMLING: Slette sparklede og malte gipsflater i "tørre rom". Utført som listfritt mot vinduer. Eik hylle/bunnforing på høytsittende vinduer mot øst samt hattehylle m/stang i gang. Eik fotlister. Innfelte LED downlights i entre, gang, bad, WC og kjøkken. Store deler har åpne/høye skrå himlinger.

Skyvedørsgarderobe samt overskap og sideskap i hovedsoverom. Innredninger, skap, hyller og stang i boder innredet som garderober.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Vaskerom/teknisk

Flislagt vaskerom med malt himling. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. 2 overskap. I tillegg inneholder rommet tekniske innstallasjoner som; VV-bereder, samskap for rør-i-rør anlegg, ventilasjonsanlegg, elektronisk vannstoppventil, sentral for brannvarslerer, nettverk- og sikringsskap.

#### Bad

Flislagt bad med malt himling (downlights). Baderomsinnredning m/heldekkende servant, høyglans skuffer og speil m/lys. Håndkletørker. 2 høyskap. Vegghengt toalett m/skjult sisterner. Dusjnise m/nedsenk i gulv og slukrenne. Dusjgarnityr m/"troperegn" og hånddusj.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Takhøy rettvegg kjøkkeninnredning m/øy fra 2023. Høyglans slette fronter samt en rad med sotede glass overskap. Stein benkeplate samt mellom over- og underskap på innredning langs vegg. Laminat benkeplate på øy. Underlimt kompositt kum og kran m/dusj/spylefunksjon. "Flip" stikkontakt på øy. Integreerte hvitevarer; induksjonstopp m/integrert ventilator i midten, komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

WC: Vegghengt toalett m/skjult sisterner. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil m/lys.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

**OPPVARMING:** Elektrisk oppvarming via varmekabler- opplyst i alle boligrom. I tillegg er det en moderne peisovn m/3-sidig glass, glassplate under og venti-stålpipeline. I tillegg ei varmepumpe/aircondition i hovedsoverom (opplyst 2år og kun benyttet som aircondition-utedel/drenering plassert i garasje bør endres om den skal nyttes til varmepumpe)

**VENTILASJON:** Boligen har et moderne balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

**RØR:** Moderne rør-i-rør system. Sluk og avløpsrør av plast. Vannfordelingskap m/drenering plassert i vaskerom/teknisk. Elektronisk vannstoppventil m/følere i kjøkkenbenk og WC.

**EL:** Sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk. Moderne automatsikringer/jordfeilbrytere og skjult el anlegg. Overspenningsvern. Astrour for utelys. Rikelig med fordelingskurser. Eget mediaskap m/skjult anlegg for TV/data.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

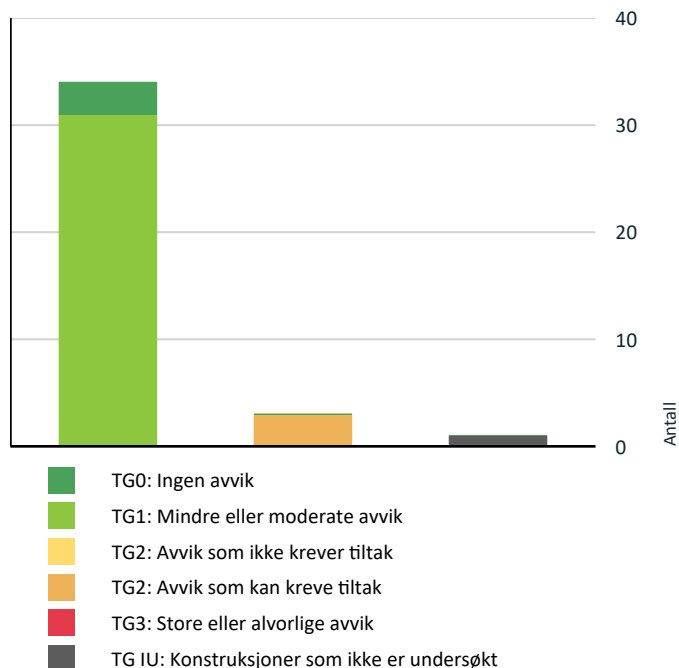
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Men opprinnelig carport er idag lukket og endret til garasje med port og glassfelt over vegg i bakkant.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
[www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Moderne god boligstandard

**Vedlikehold**  
Relativt nytt/5år.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av papp før båndteking av alu sink plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### ! TG 1 Nedløp og beslag

Rener og beslag ifbm. takteking i tilsvarende alu-sink som takteking.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger kledd med jernvitrolbehandlet låvepanel i gran. Tidligere opplyst isolert m/20+5cm mineralull.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Isolert takkonstruksjon av sperrer/takstoler.

**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 å avdekke eksakt tilstand må det gjennomføres ytterligere undersøkelser med åpning av konstruksjonen, men med tanke på alderen vurderes ikke dette nødvendig. Se pkt. overflater vedr. skjolder langs glass på innglasset terrasse

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass i trerammer og utv. aluminiumskledning. Terrassedør fra soverom og kjøkken samt skyvedør fra stuen til innglasset terrass. Utvendig motoriserte screens solskjerming på 3 vinduer i stue/kjøkken samt begge sider av innglasset veranda (ikke på smalt høytsittende vindu i levegg). Enkelte vinduer/terrassedør med inv. plissegardiner/solskjerming.

### ! TG 1 Dører

Malt ytterdør- m/2-lags rundt isolerglass. Yale doorman kodelås.



Ikke beslag i bunn, men døren er overbygget

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport

Meget stort terrasseareale av impregnerert spaltegulv hvorav det aller meste er overbygget og det i gavl er innglasset m/glass i aluminiumsrammer (20m<sup>2</sup>). Levegg mot nabo/østsiden med glass på øvre del. Utv. platting er 35m<sup>2</sup>. En benkeinnredning m/kum (tilkoplek hageslange og avløp direkte til grunn). LED downlights i panelet himling (tilsvarende panel som vegg) himling, enkelte utelamper og utestikk (elko plus).

Utenfor belegningsstein og murer for bed . Isolert skjermvegg mot veien/Syversbakken.

Det er også Belegningsstein utenfor garasje, ved parkering og bort til entredør.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Flislagt entre og WC (samt våtrom). Ellers 1-stav eikeparkett. VEGG/HIMLING: Slette sparklede og malte gipsflater i "tørre rom". Utført som listfritt mot vinduer. Eik hylle/bunnføring på høytsittende vinduer mot øst samt hattehylle m/stang i gang. Eik fotlister. Innfelte LED downlights i entre, gang, bad, WC og kjøkken. Store deler har åpne/høye skrå himlinger.

INNGLASSET TERRASSE: Spaltegulv og kledning tilsvarende ytterpanel (jernvitrolbehandlet låvepanel).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ei mindre ripe i gulvet stue (etter flytting av møbler).

Enkelte mindre riss/oppsprekk påvist (hovedsakelig ved vertikal plateskjøt hvor det er høye himlinger som i soverom).

Det er på innglasset terrasse påvist skjolder langs glass mot innertaket-fukt målt befaring uten spesielle avvik. Det er ukjent grunn for skjoldene, men siden det følger karm til glass er sannsynlig årsak tidvis kondens.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. Imidlertid bør skjoldene på terrasse følges med på/når de oppstår, her kan aktuelle tiltak f.eks. være være tetting mellom karm/himling eller bedret ventilasjon om dette er tidvis kondens.

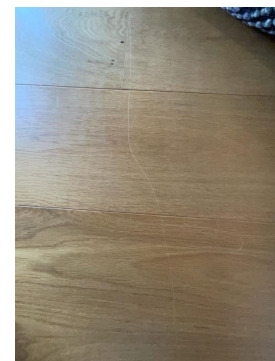


### TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje med tilsvarende kledninger som utv. bolig (inv.) og belegningsstein på mark. Taklampe, stikkontakt og utekran samt utedel for aircondition . Bordvegg i bakkant m/port til hage/terrasseområdet som har glassfelt i overkant..

Fra garasje er det adkomst til 2 isolerte boder m/flislagte gulv og MDF-panel på vegg/himling. Innlagt strøm m/lys og stikk. Malte dører m/profilert ytterside.

Påpeker drensrør for kondensvann fra aircondition er ført til belegningsstein inv. i garasjen. Eier opplyser det ikke er vært problem med kondensvann på gulvet, men dette er også en varmepumpe selv om den kun er benyttet som aircondition sommer. Skal pumpen benyttes vinterstid bør kondensvann samles eller bortledes og luftførsel vurderes økt da garasjen er tilnærmet tett idag (tidl. carport).

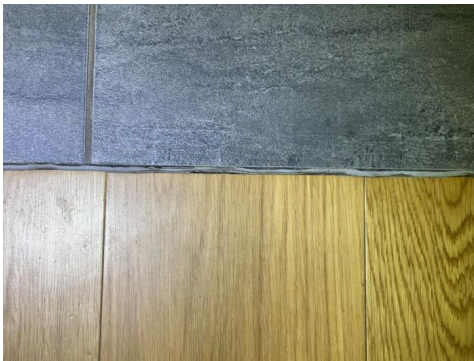


Mindre ripe stueparkett

# Tilstandsrapport



Riss plateskjøt



Litt krymp/fugeløsning mot flis



Skjolder langs vinduer innglasset terrasse- fuktmåling med normal verdi befaringen

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert betongdekke mot grunn.  
En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg. Målt innenfor tolleranser.

Det er litt synk/kompresjon i parkettunderlag hvor tunge møbler er plassert (glippe mellom fotlist og parkett).



Glipping mellom fotlist og parkett ved tunge møbler

## TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## TG 1 Pipe og ildsted

Moderne peisovn m/3-sidig glass, glassplate under og venti-stålpipes.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette terskelfrie dører m/dempelist i karm. Tofløyet skyvedør til soverom/TV-stue del

Skyvedørem mangler demper/stopp på midten.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

#### Generell

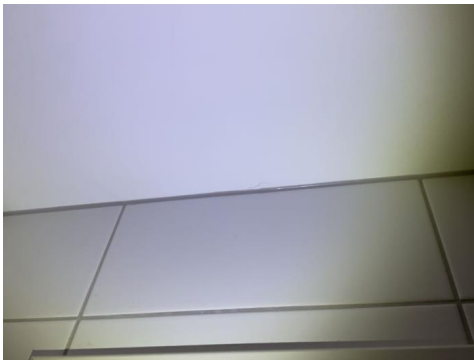
# Tilstandsrapport

Flislagt vaskerom med malt himling. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. 2 overskap. I tillegg inneholder rommet tekniske innstallasjoner som; VV-bereder, samleskap for rør-i-rør anlegg, ventilasjonsanlegg, elektronisk vannstoppventil, sentral for brannvarslere, nettverk- og sikringssskap.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

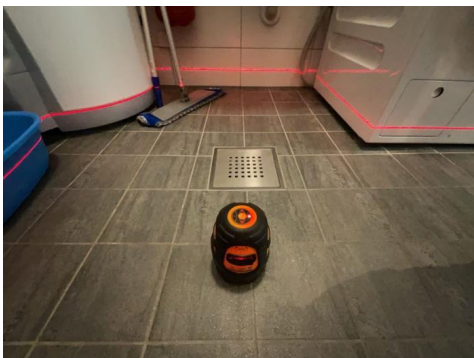


Marginalt riss langs kant av himling.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall 3cm fra døråpning til sluk, ellers i hovedsak 1:100, men noe svakere fra sluk til under vaskekar (3mm på 60cm, men vurdert marginalt avvik og innenfor toleranse da det ikke er dusj i rommet).



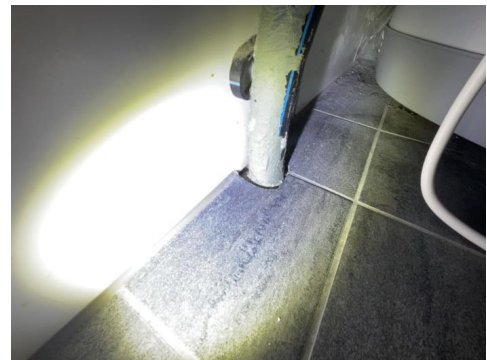
## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men synes mansjett i sluk under klemring og smøremembran på vannledningoppstikk. Ellers avdekninger på rørgjennomføringer.



Synlig mansjett



Synlig membran

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin sam 2 overskap.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

#### Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med malt himling (downlights). Baderomsinnredning m/heldekkende servant, høyglans skuffer og speil m/lys. Hånkletørker. 2 høyskap. Vegghengt toalett m/skjult sistene. Dusjnise m/nedsenk i gulv og slukrenne. Dusjgarnityr m/"troperegn" og hånddusj.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/innfelte downlights.



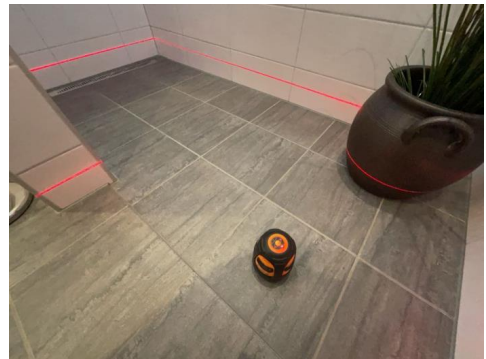
## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har noe under 1:100 fall fra dør til nedsenk (målt 14mm på 240cm lengde og det er ikke oppkant på terskel. Dusjnise er nedsenket 1cm og har fall 1:50. Høydeforskjell fra sluk til terskel 4,6cm. Badet er bygget iht.

Veiledning til TEK10 tilsier tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.

Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I tillegg skal lekkasjevann ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet (men ikke spesifisert krav til fall- men iht. dagens forskrift TEK17 kreves enten 1:100 eller 15mm oppkant ved dørterskel). Fallene vurderes derfor tilfredsstillende iht. datidens forskrift.



1:50 fall 80cm ut i nedsenket dusjnise



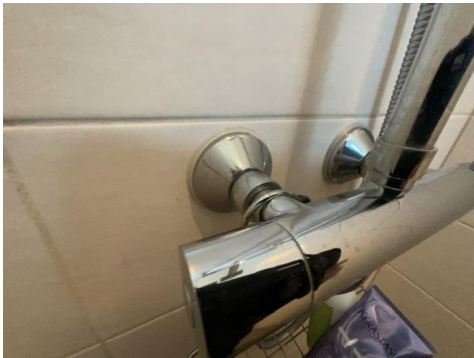
Svakt fall (mindre enn 1:100) i resterende baderom

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne og smøremembran med ukjent utførelse. Synes mansjett i sluk (lim-mansjett). Ellers avdekninger på rørgjennomføringer.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning m/heldekkende servant, høyglans skuffer og speil m/lys. Vegghengt toalett m/skjult sistene. Dusjnise m/nedsenk i gulv og slukrenne. Dusjgarnityr m/"troperegn" og hånddusj.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

#### Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

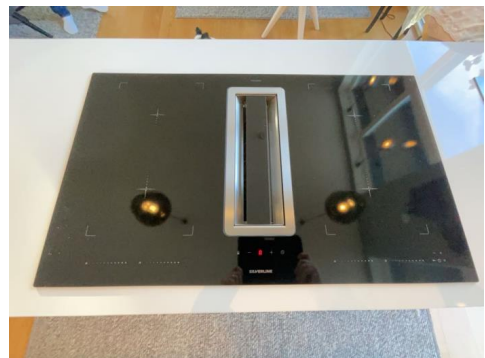
Takhøy rettvegg kjøkkeninnredning m/øy fra 2023. Høyglans slette fronter samt en rad med sotede glass overskap. Stein benkeplate samt mellom over- og underskap på innredning langs vegg. Laminat benkeplate på øy. Underlimt kompositt kum og kran m/dusj/spylefunksjon. "Flip" stikkontakt på øy. Integrerte hvitevarer; induksjonstopp m/integrert ventilator i midten, komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er koketopp m/avtrekk i midten ledet ut i yttervegg.



## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom m/flisgulv, eik fotlist og malte flater. Downlights i himling. Vegghengt toalett m/skjult sistene. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil m/lys.

# Tilstandsrapport



Drenering fra innbyggings-sisterne

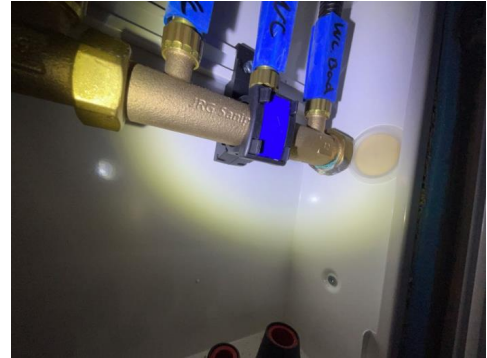
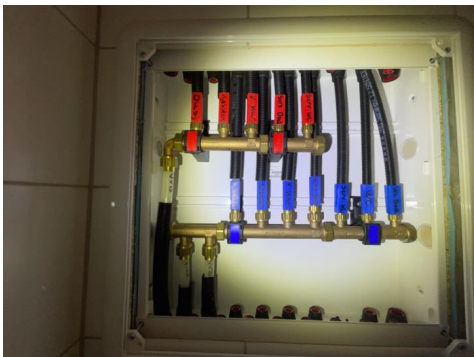


Føler for vannstoppventil

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i vannfordelingskap m/drenering plassert i vaskerom/teknisk. Elektronisk vannstoppventil m/følere i kjøkkenbenk og WC.



Mindre irr på endelokk fordeler

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom. Ventilasjonsfilter skiftet etter befaring (filtre hadde foretting/svakere avtrekk befaring).



### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter fra 2021 og plassert i vaskerom.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 plassert i vaskerom/teknisk. Moderne automatsikringer/jordfeilbrytere og skjult el anlegg. Overspenningsvern. Astrour for utelys. Rikelig med fordelingskurser. Eget mediaskap m/skjult anlegg for TV/data.

Forberedt kabel til Jacuzzi på terrasse. Utv. varmekabel i gangsti til ytterdør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2019**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

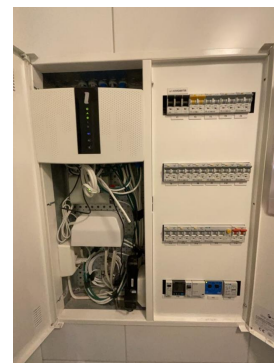
**Nei**

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?

**Nei**



## 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 forenklede 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.*

Serie og strømnett- tilkoplede røykvarslere med sentral i vaskerom. Håndslukker 6kg skum i vaskerom.

I tillegg alarmanlegg tilknyttet vaktsselskap (valgfritt for ny eier).

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er kjent en utsprengt fjellgrunn for boligene. Sprengstein/løsmasser.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Plate på mark og antagelig ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er skjelden utsatt for problemer mtp. drenering.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

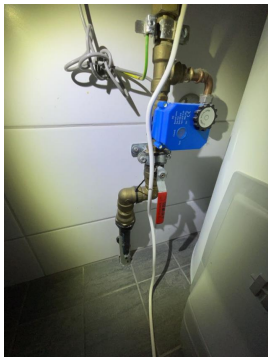
Isolert støpt plate på mark med ringmur av thermomur m/steniplater utvendig. Tidligere opplyst isolert med 35cm isolasjon.

## TG 0 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen, sterk skråning i ytterkant mot sydvest.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)





# 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

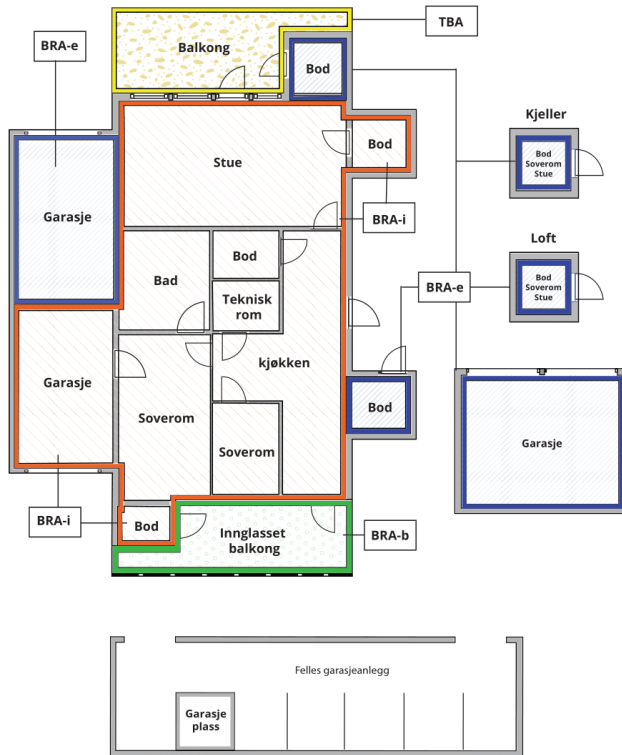
## Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104	27	22	153	35
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>27</b>	<b>22</b>		<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Toalettrom , Vaskerom/teknisk, Bad , Soverom (evt. TV-stue), Bod , Soverom, Garderobe , Utv. bod 1, Utv. bod 2, Garasje		Innglasset balkong

### Kommentar

BRA-e = Garasje (opprinnelig var dette åpen carport) 19 + 3m<sup>2</sup> utebod + 5m<sup>2</sup> utebod.

BRA-b = Innglasset terrasse (uisolert) på 20m<sup>2</sup> + mellomliggende vegg mot stue på 2m<sup>2</sup>

TBA = Treplattinger utenfor stue

I tillegg er det store arealer med belegningsstein, men dette har en kompleks form som gjør det vanskelig å måle opp- omkring 135m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Men opprinnelig carport er idag lukket og endret til garasje med port og glassfelt over vegg i bakkant.

### 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

*Kommentar:* Skiftet kjøkkeninnredning, innglasset terrasse, satt opp skjerm mot veien og opparbeidet uteområdet.

### 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	96	8

#### Kommentar

Enebolig

Fordeling av P/S-rom er kun satt for boligdelen (S-rom for garasje m/boder i tillegg).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Torgeir Harbosen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	704		0	696.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skolebakken 1 A

### Hjemmelshaver

Harbosen Ann Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nyere boligstrøk helt sentralt i Syversbakken/Skolebakken på Skotterud som er kommunesenteret i Eidskog. Gangavstand til de fleste fasiliteter som forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage. Eiendommen er på en høyde og fremste rekke med et fritt godt utsyn over landskapet og sydvest-vendt med meget gode solforhold.

Ca 27 km til Kongsvinger som er nærmeste by, ca 15 km til Charlottenberg i Sverige og ca 100km til Oslo.

### Adkomstvei

Direkte adkomst via asfalterte Syversbakken m/gateløp. Stikkveien "Skolebakken" er privat og asfaltert. Noe kostnader til felles vedlikehold/brøyting må påberegnes.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område: Skolebakken/Syversbakken - boligområde.

### Om tomten

Planert tomt opparbeidet med belegningsstein i innkjøring, carport, gangareal til entredør og på uteområdet ifbm. terrasse. Mellom gangareale og adkomstveien samt i ytterkant av uteområdet er et steinsatt bed m/beplantning. Diverse prydbusker utenfor entre og uteområde. Østside mot nabo er gruset.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	19.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger	21.11.2024	Tilsendt 22 filer	Gjennomgått	22	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/JY1419>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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