

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørpebølvegen 6, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 55, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 458 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 05.07.2025

Oppdragsnr.: 13377-1796

Referansenummer: AE1183

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



MELbygg
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En spesiell arkitektegnet bolig i trekonstruksjoner med sokkeletasje i murkonstruksjoner. Støpte fundament/gulv på fjellgrunn. Etasjeskillere og saltak i trekonstruksjoner. I hovedsak 1 1/2 etg. m/kjeller, men entre og WC på eget "halvetasje"

Isolert støpte fundamenter/kjellergulv. Sokkeletasje i 30cm leca. Drenering fra byggeår. Ved et punkt i kjellerstue er det et større saltutslag (symptom på fuktvandring). 15cm bindingsverksvegger fylt med mineralull og utv. kledd med grov behandlet tømmermannspanel. Vinduer og terrassedører med behandlede trerammer, 2-lags isolerglass og en del vinduer m/egne lufteluker. Stor skyvedør mot uteplatsen fra stue m/varmelist under. Profilert lakkert og malt teak ytterdør. Glass er fra byggeår og punktering kan ikke utelukkes. Takkonstruksjon av sperrer/dragere isolert med mineralull. Takteking av dobbelkrummet betongstein. Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.

TERRASSER:

Overbygde balkonger fra hovedsoverom mot nord 1,5m², kjøkken mot syd 5m² og loftstue mot nord ca. 14m². Nyere Møre Royal impregnert rillede terrassebord på alle balkonger. Rekkverk m/stående malte bord. Store arealer (ca. 80m²) med støpte plater belagt med skifer både på vestsiden og østsiden (entre) av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Inv. vegger av bindingsverk og noe murverk i sokkel. Inv. furu speildører m/solide hengsler. Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue. Imellom hovedplanene er det vindeltrapp i lakkert furu. Til kjeller er det 2 trapper i betong/murverk som er belagt m/skifer i trinnene.

GULV: Kjeller er flislagt i gang og trimrom. Vinylbelegg i bod. Ellers betonggulv uferdig kjellerstue og matbod. Entreplanet med WC har vinylplank/laminat. Korkfliser i kjøkken. Eikeparkett i gang, et soverom og stue. Furugolv på 2 soverom i hovedplan. Loftsetasjen har furugolv samt parkett i kontor og vinylbelegg i WC. Sponplater i bod.

VEGG: Kjeller har pusset/malt mur og en gangvegg forblendet med skifer. Enkelte vegger med trepaneler samt åpen leca i uinnredede rom. Beisete furupaneler i vindfang, hall og gang. Malte plater/tapet/strie på WC, soverom, arbeidsrom, gang og stue. Spesielle vinduer fra loftsrom ned i gang m/høy himling.

HIMLING: I hovedsak furupaneler (malt i kjøkken) samt noe malt glassfiberstrie i flate tak 1.etg. Åpne/skrå og stedvis høye himlinger.

MATBOD: Huset har et rom i kjeller m/synlig fjell som opplyses naturlig ha et kjølig klima - "naturlig kjølerom".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Planlagt bad i kjeller: Uferdig, men påbegynt flislagt gulv m/sokkelflis. Ellers murpuss og åpen isolering i himling. BAD 1.etg: Flislagt bad fra byggeåret. Spilevegg ved tidl. dør til soverom som er avblendet. Malt strie i himling. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr (var tidligere badekar). Nyere baderomsinnredning m/heldekkende dobbel servant, skuffer,

speil og lys.

VASKEROM: Flislagt fra byggeårene (mulig noe etter 1984). Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Møbelsnekret hel vegg m/garderoreskap. Skittentøy-sjakt fra hovedplanet. VV-bereder er også plassert her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hesteskoformet pluss rettvegg kjøkkeninnredning i profilert heltre (Finnskog møbler) som senere er sprøytemalt. Furu benkeplate m/nedfelt rustfri kum samt flislagt plate v/koketopp. Flisfelt over benk. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Børstet stål frittstående ventilatorhette fra tak. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 1.ETG: Toalettrom. Veggengt toalett m/skjult sistene. Servant m/underskap og speil. Vinylplank gulv og ellers malte plater. 2 downlights i himling. Veggventil og spalte under dør. WC 2.ETG: Toalettrom. Gulvstående toalett og servant m/speil. Vinylbelegg på gulv. Trepanel himling og en vegg, ellers malt strie. Ventil til luftehett og spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming. Opplyst varmekabler i bad, entreplan m/WC, kjellergang, vaskerom og fremtidig bad. Luftvarmepumpe i kjøkken. Ellers enkelte panelovner. Pipe m/4 ildsteder hvorav det er 2 peiser- stor åpen peis i fremtidig kjellerstue og peis m/innsats i stue. Vedovn i gang 1.etg. og kjeller. Varmluftskanaler ifbm. vedovner.

VENTILASJON: Naturlig ventilasjon, en del vinduer m/lufteluker. Avtrekk fra kjøkken via ventilator. Avtrekk fra bad via takventil antatt basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) samt tilluft-spalte under dør.

RØR: Påvist kobber vannrør samt plastrør i/til toalettrom 1.etg. Sluk og avløpsrør av plast. 200L VV-bereder i vaskerom.

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

Plantegninger har noe avvik fra planløsning og loftsetasjen er benevnt som kladd loft, men er innredet.

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Søppelhus

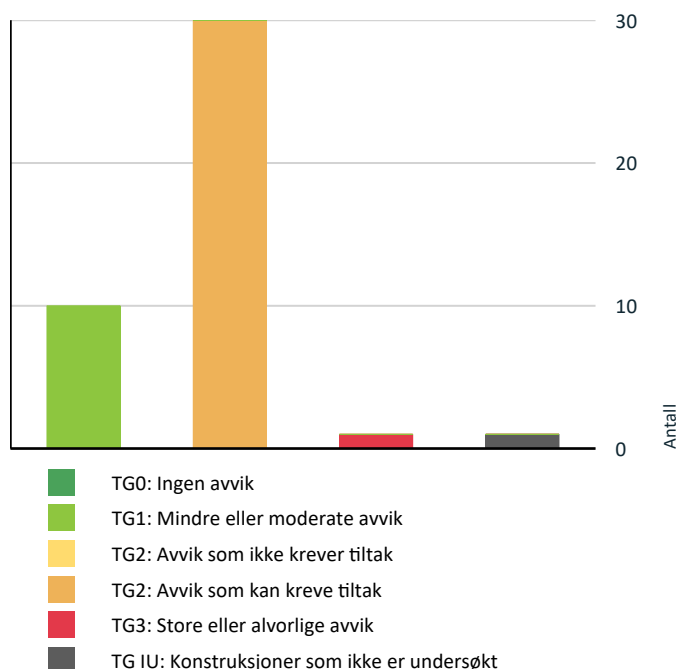
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

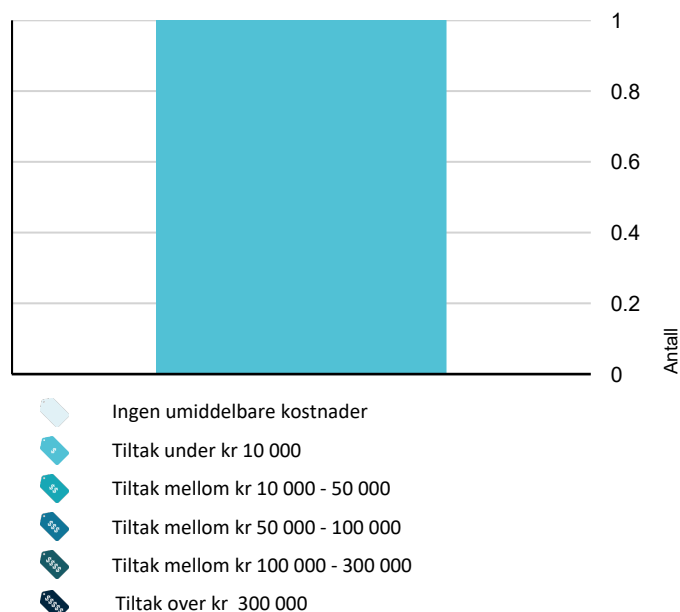
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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 > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Rekvirent/tidl. eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
God boligstandard for sitt byggeår.

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av dobbelkrummet betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

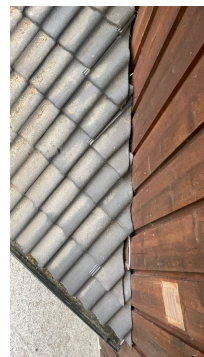
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anfører takstein mot vegg for carport har ikke tak/vegg-beslag og noen stein har glidd ned her.

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.

Tak/vegg-beslag bør monteres der takflate går mot vegg.



! TG 1 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall. Luftehatt. Det ser ut å være takstein av ru type (forutsatt dette som snøsikring, men noe usikkert).



Litt tendenser til utettehet i skjøter av renner (mose)

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel på liggende tynnere lekt (utlektet/luftet, men betydelig mindre enn hva som er vanlig idag).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelen fremstår av god kvalitet (tykk) og normal stand, men det påpekes at overflatebehandling er krakilert, pløset og flasset en del steder (mest solutsatte steder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling står foran utbedring med skraping/maling. Flassing kan oppstå som årsak av at veggene er malt med uegnet maling ifht. tidligere behandling.



Krakilering/flass



Panel er luftet med tynnere sløyfelekt.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

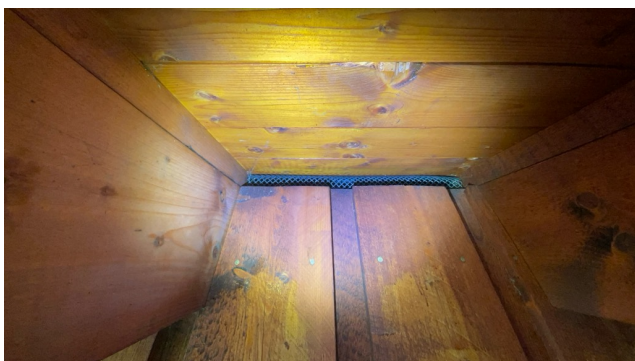
Takkonstruksjon av sperrer/dragere. Iflg. tidligere prospekt isolert med mineralull. Synlig at det er luftinger mellom veggpanel og taktro, men ingen tilkomst til loftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Synlig lufting i takkonstruksjon ved topp av panel



Åpen himling/ikke tilkomst til loft

! TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedører med behandlede trerammer, 2-lags isolerglass og en del vinduer m/egne lufteluker. Stor aluminiumskyvedør mot uteplassen i fra stue m/varmelist under. Glass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist et punktert vindu i stort rom 2.etg. Flere kan ikke utelukkes (dette kan være vanskelig å avdekke da det krever spesielle lysforhold) evt. i nær fremtid. 2 balkongdører tar litt i terskel 1.etg. og håndtak på liten soverombalkong er løst.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Påregnelig å utbedre håndtak på balkongdør.



Kondensslitasje



Håndtak falt av

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Fabrikkmalt moderne hovedytterdør m/isolerglass. - subber marginalt i øvre hjørne som krever en mindre justering.
Tredør m/panelet beiset panel til kjellertrapp fra byggår. - ikke beslag i underkant, men vurderes av liten betydning da den er overbygget av carport og murverk under terskel.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygge balkonger fra hovedsoverom mot nord 1,5m2, kjøkken mot syd 5m2 og loftstue mot nord ca. 14m2. Nyere Møre Royal impregnert rillede terrassebord. Rekkverk m/stående malte bord i 85-90cm høyde. Store arealer (ca. 80m2) med støpte plater belagt med skifer både på vestsiden og østsiden (entre) av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved entreside og kjellerentre noe løsne steinfliser i ytterkant. Det er stedvis sprekke dannelser og løsninger i fuger og enkelte steinflis (symptom på bevegelser eller frostspreng og mulig løsning i fliser).

Konsekvens/tiltak

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

Noe utbedringer av fuger/fliser påregnelig.



Løsning i steinflis



Sprekk flis



Sprekk fuge

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Kjeller er flislagt i gang og trimrom. Vinylbelegg i bod. Ellers betonggulv uferdig kjellerstue og matbod. Entreplanet med WC har vinylplank/laminat. Korkfliser i kjøkken. Eikeparkett i gang, et soverom og stue. Furugolv på 2 soverom i hovedplan. Loftsetasjen har furugolv samt parkett i kontor og vinylbelegg i WC. Sponplater i bod.
VEGG: Kjeller har pusset/malt mur og en gangvegg forblendet med skifer. Enkelte vegger med trepaneler samt åpen leca i uinnredede rom. Beisete furupaneler i vindfang, hall og gang. Malte plater/tapet/strie på WC, soverom, arbeidsrom, gang og stue. Spesielle vinduer fra loftstue ned i gang m/høy himling.
HIMLING: I hovedsak furupaneler (malt i kjøkken) samt noe malt glassfiberstrie i flate tak 1.etg. Åpne/skrå og stedvis høye himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er naturlig noe bruksmerker slitasjer. Påvist større oppsprekk/oppkuving i parkett noen steder i stue/spisestue, men også noe mindre i soverom med parkett. Det mangler lister i bod samt en fotlist mot glassrekkverket i gang. Riss/løsning i strie himling over peis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

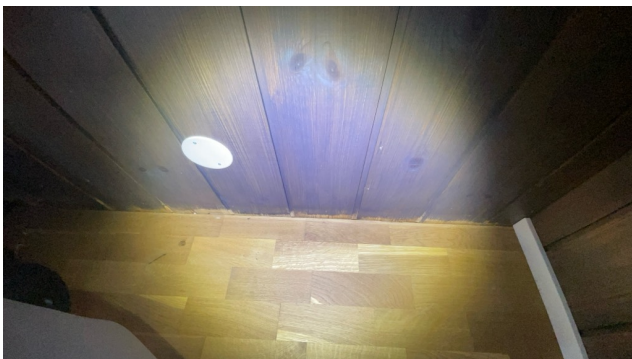
Avhengig av individuelle krav. Fungerer med avvik.



Eksempel oppsprekk/oppkuving i parkett



Bruksmerke heltregulv



Manglende list



Riss/løsning strieskjøt

! 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

Dobbel elementpipe m/4 ildsteder hvorav det er 2 peiser- stor åpen peis i fremtidig kjellerstue og peis m/innsats i stue. Vedovn i gang 1.etg. og kjeller. Varmluftskanaler ifbm. vedovner.

Vurdering av avvik:

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

Ildfast plate/hvelvet i kjellerovnen har en avsprekt bit og det er litt sprekk over røykrørsinnføringen ved denne vedovnen. Det er litt rennestriper under sotluker (tyder på vann ned pipe enten i form av nedbør eller år kondens).

Brannplater inv i vedovn gang er slitt/mangelfulle med deformasjon og sprekk.

Peis med innsats har også sprekk i bakre brannplate (mindre) samt tettetråden rundt luker er noe mangelfull/løs. Ene døren tar litt i peishyllen ved åpning. Mindre riss i peishylle/kant.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Tettetråd rundt vedluke peis bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Skadet hvelv ovn



Riss røykrørsinnføring



Rennemerke etter fukt ned pipe under sotluke



Skadede brannplater i ovn

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har fliser i gang og belegg i bod.

Konstruksjonene i kjeller har åpen betong/mur, men påforet med trepanel i garderobe ved sikringsskapet. Hulltaking er foretatt her uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:

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

Et sted i kjellerstue har større saltutslag (fuktvandring), ellers noen mindre i nedkant vegger som gang/trapperommet til ytterdøren og hjørnet av bad. Stedvis noe forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

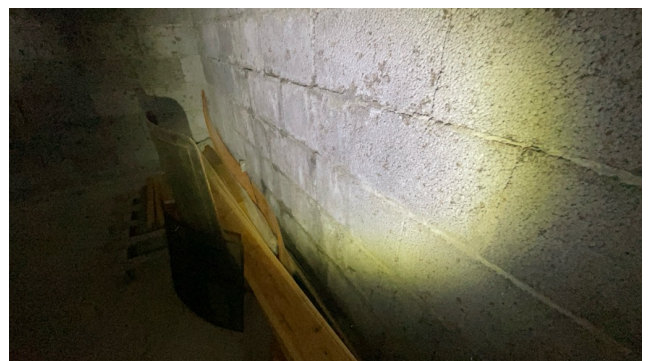
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Av mindre betydning som en kjeller slik den er idag med "uorganiske" materialer, men skal man kle inn konstruksjonene med f.eks. trepaneler må det påregnes tiltak mot fuktvandringen.



Hulltagning



Saltutslag

Tilstandsrapport



Forhøyninger enkelte steder ved fuktsøk på muroverflater



Saltutslag

Innvendige trapper

Imellom hovedplanene er det vindeltrapp i lakkert furu. Åpning ned mot stue fra loftstue har rekkverk av liggende løpere på 92cm høyde og i overkant 7cm åpninger. Til kjeller er det 2 trapper i betong/murverk som er belagt m/skifer i trinnene. Imellom «halvetasje» entre og gangen er en furutrapp med 92cm sotet glassrekkverk i nivåskillet/åpningen.

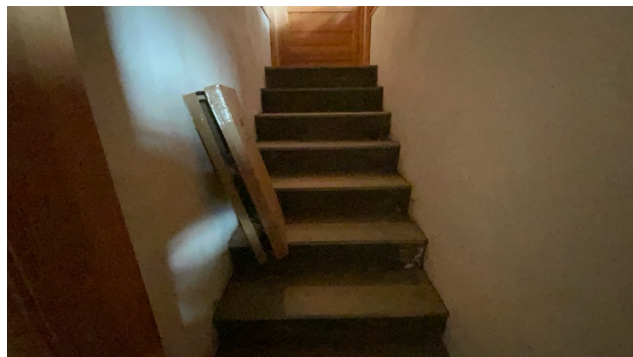
Vurdering av avvik:

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

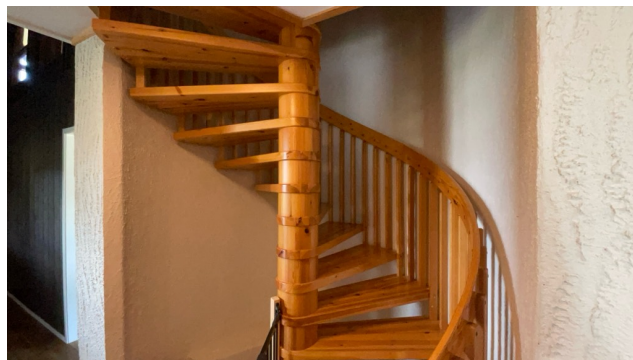
Åpninger mellom trinn gjelder vindeltrapp. Håndløper på vegg gjelder trapper kjeller og entre. Høyde rekkverk gjelder mur-rekkverk mot trappehull i loftstuen som er kun 84cm og rekkverk mot stue/entreplan hvor krav idag er 1m (90cm i selve trapp). Åpninger i rekkverk mot stue er også for store iht dagens krav (mtp. fare for klatring av barn).

Konsekvens/tiltak

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



Kjellertrapp



Vindeltrapp



Trapp/repo i entre mellom halvetasjer

Innvendige dører

Inv. furu speildører. Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til soverom tar litt i terskel. Dør til uinnredet kjellerstue går noe trått i karmen. Anfører også dør fra soverom til bad er blendet (satt plate foran i bad). Det mangler listverk rundt noen dører i kjeller (men kjeller er ikke ferdig innredet)

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Dør som tar i terskel

! TG 2 Andre innvendige forhold

Uinnredet rom (planlagt bad): Uferdig, men påbegynt flislagt gulv m/sokkelflis. Ellers murpuss og åpen isolering i himling. Rommet har ingen installasjoner som et bad og er aldri anvent som dette, derfor heller ikke vurdert med alle sjekkpunkt for våtrom da det krever ferdigstilling.

Vurdering av avvik:

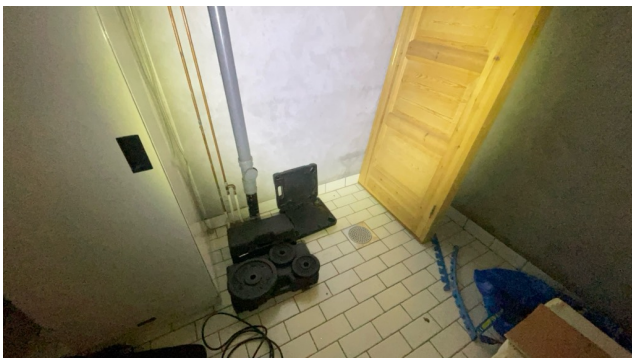
- Det er avvik:

Rommet må ferdigstilles. Det kan i likehet med de andre rom som har sluk ikke synes noe tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må ferdigstilles. Membran må verifiseres om det skal nyttes som et bad.



Rom planlagt for fremtidig bad



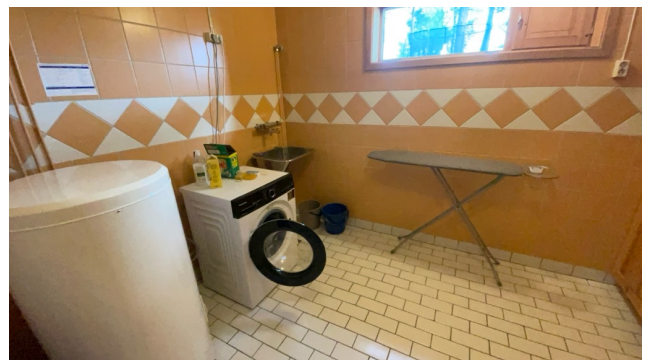
Kan ikke verifiseres membran (glippe mellom fliser i overgang mot trimrom)

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

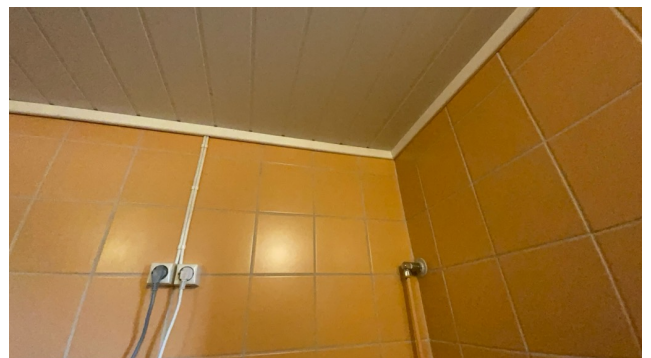
Flislagt fra byggeårene (mulig noe etter 1984). MDF-panel i himling. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Møbelsnekret hel vegg m/garderoreskap. Skittentøy-sjakt fra hovedplanet. VV-bereder er også plassert her.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF- panel. En rørrinnkassing av panel i hjørnet.



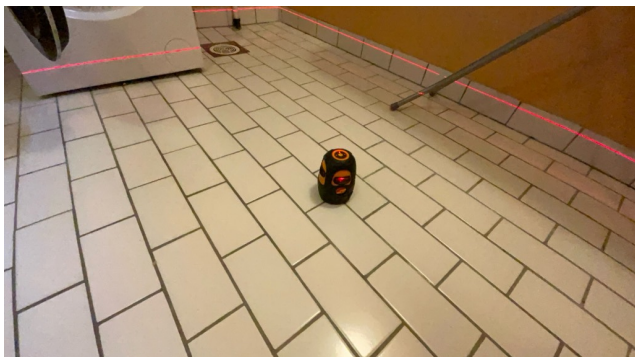
KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

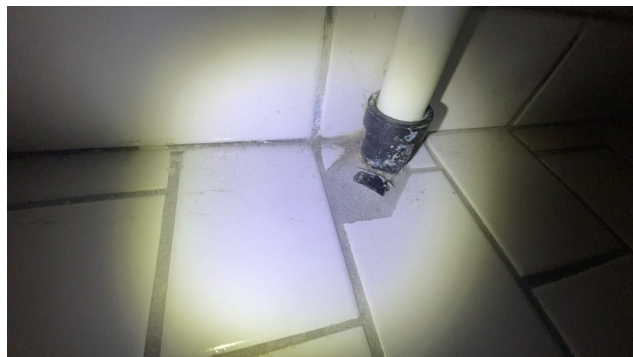
Gulvet er flislagt m/sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra dørterskel til sluk er målt 32mm. Gulvet er i største del flatt og fallet er lokalt rundt sluket som ligger ved vaskemaskin/vaskekar. Ikke spesiell fallkrav for byggeåret på vaskerom.

Påvist enkelte mindre avskall i flis (salagskade) samt påpeker sementbadert fuge mot i innerhjørne mot 2 vegger, men disse vegger er mur. Mindre krymp i silikon.

Tilstandsrapport



Fallnivellering



Ikke synlig membran ved rørøpstikk



Små avskallinger

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke verifiseres ved sluk, rørgjennomføringer eller terskler. Ukjent om finnes og om det evt er en underliggende type (vanlig på eldre hus, men kan også være fraværende).

Konsekvens/tiltak

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



Sluk- ikke synlig membran



Ikke synlig membran ved terskel

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Møbelsnekret hel vegg m/garderobeskap. Skittentøy-sjakt fra hovedplanet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering kun via luftluke i vindu og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

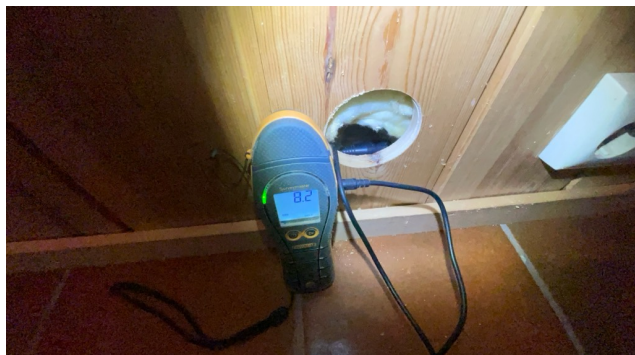
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang da de andre vegger var mur. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Det er plastfolie i veggen, men dette er ikke direkte mot våtsone og derav ikke sikkert at det er et inv. tettesjikt, usikkert om avvik (påvisning av 2 tette sjikt gir imidlertid avvik).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeåret. Spilevegg ved tidl. dør til soverom som er avblendet. Malt strie i himling. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr (var tidligere badekar). Nyere baderomsinnredning m/heldekkende dobbel servant, skuffer, speil og lys.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt strie.

Vurdering av avvik:

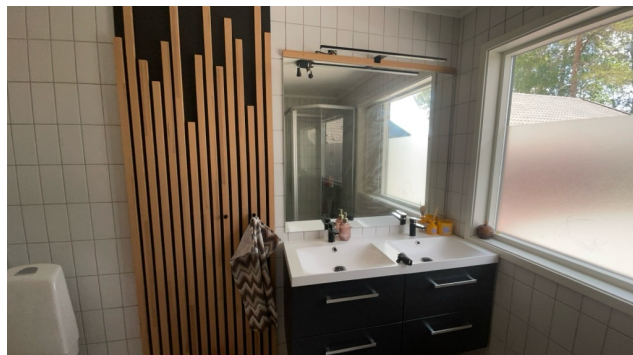
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er en lengre horisontal oppsprekk i flisfuge ved hjørne under baderomsinnredning- symptom at det er vært en bevegelse/setning i konstruksjonen her.

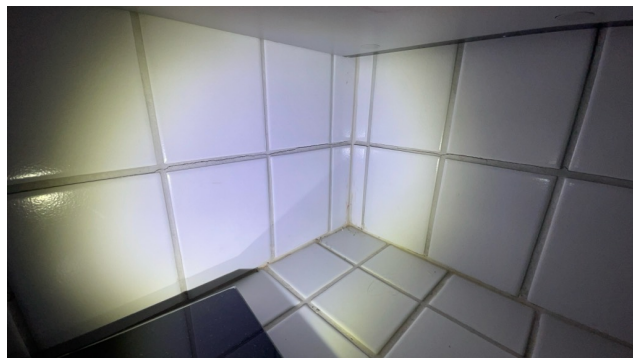
Vindu er i våtsonen, imidlertid er dette skjermet med kabinett. Spilevegg er i våtzone for servant- ukjent om denne er egnet for våtzone, men naturlig liten belastning her. Noen utettede skruer etter tidl. utstyr innredning (også i våtsoner) samt påvist et lite avskall på flis bak toalettet.

Konsekvens/tiltak

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



Vindu og spilevegg i våtzone



Sprekk i fuge under innredning

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt 25mm fra terskel til topp slukrist (noen millimeter mindre på fliskanten ved sluk). Fallet er ved stikkprøver målt over 1:100, men det var ikke spesielle krav til fall byggeåret. Imidlertid egner ikke badet seg til annet en kabinett (evt. badekar) mtp. slukplassering midt på gulvet og det er lagt rør i gulv for tilkopling av kabinett i hjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger har forvitring med sprekker i fuger (mest i område mellom sluk og kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike riss/sprekker bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Fallnivellering

Tilstandsrapport



Litt småsprekker/forvitring i fuger

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

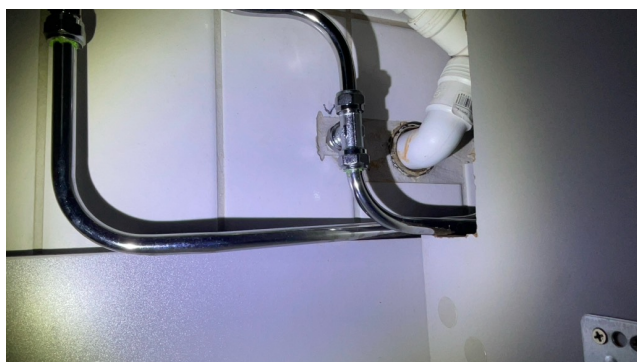
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

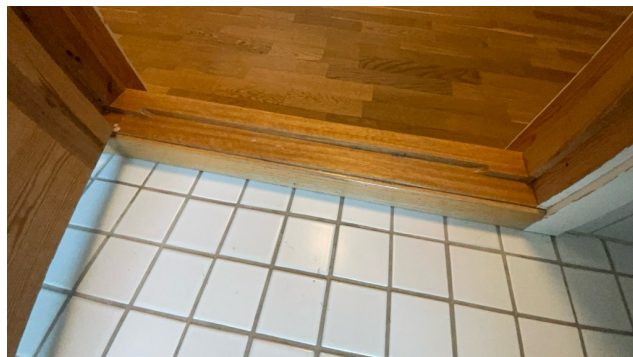
Tettesjikt kan ikke verifiseres verken ved rørgjennomføringer eller sluk. Det kommer frem en plastfolie i sluket, men dette er neppe tettesjiktet (isåfall uegnet).

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.



Rørgjennomføring servant



Terskel



Sluk

1. ETASJE > BAD

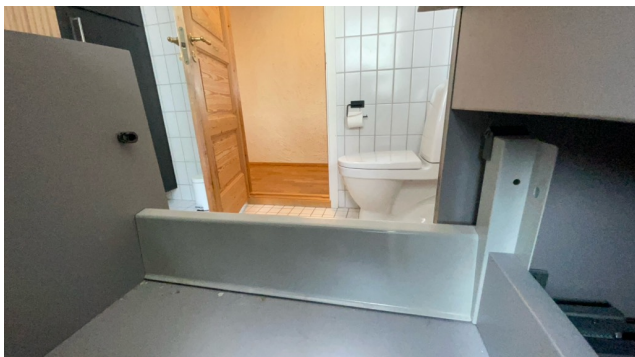
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr (var tidligere badekar). Nyere baderomsinnredning m/heldekkende dobbel servant, skuffer, speil og lys. Høyskap m/skittentøysjakt til vaskerom. Dusjdøren glipper litt i øverst i lukket posisjon (justering). Et stag inv. på skuff mellom front og bakstykke mangler.



Litt justeringsbehov av dusjdør

Tilstandsrapport



Stag på skuff mangler

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra bad via takventil antatt basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) samt tilluft-spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.

Vurdering av avvik:

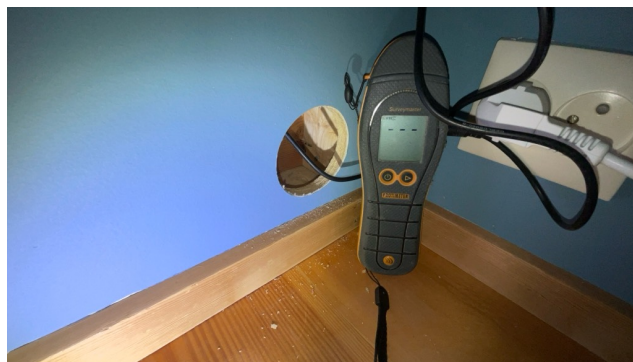
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Påvist plastfolie i konstruksjonen mot våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man bør være obs på dette da det ikke skal være 2 tette sjikt (plast + innvendig tettesjikt i rommet som det bør være siden det er dusjsone). Ene side skal være diffusjonsåpen for til en viss grad kunne ventilere ut evt. innestengt fukt. Observeres over tid.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hestekoformet pluss rettvegg kjøkkeninnredning i profilert heltre (Finnskog møbler) som senere er sprøytemalt. Furu benkeplate m/nedfelt rustfri kum samt flislagt plate v/koketopp. Flisfelt over benk. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Børstet stål frittstående ventilatorhette fra tak. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen mangler passbit/sokkel under stekeovn (evt. også over kjøleskap) og en knott for brøfjøl. Slitasjegrad i benkeplate/fronter med en del bruksmerker samt noe slitasje i hengsler slik at dører ikke lukker helt (påvist ved siden av kjøleskap og stekeovn).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. Utbedring vil avhenge av individuelle krav.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Manglende del under stekeovn

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vegghengt toalett m/skjult systerne. Servant m/underskap og speil. Vinylplank gulv og ellers malte plater. 2 downlights i himling. Veggventil og spalte under dør.

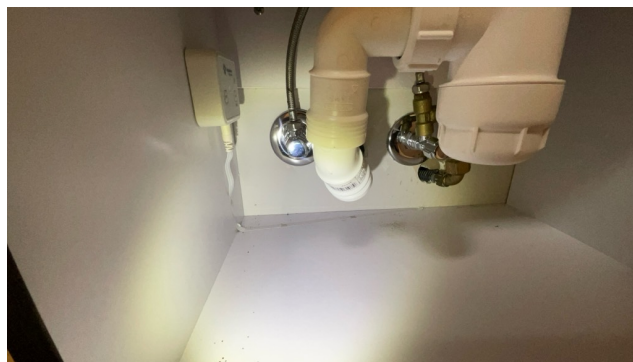
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er synlig at vanntilførsel for systerne er lagt som rør-i-rør frem til servantskapet og en Aquaalarm/vannstoppventil er montert for rørkursen, men ikke funnet drenering fra systerne evt. lekkasjevann. Det finnes sealingbag systemer for innbygnings-systerne, men det er ikke kjent utførelse her- ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulvstående toalett og servant m/speil. Vinylbelegg på gulv. Trepanel himling og en vegg, ellers malt strie. Ventil til luftehatt og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, men 2 rørkurser er fra kjellerhimling i vaskerom av plast m/varerør går sannsynlig til toalett som er kjent ble utbedret i regi av forsikring etter en vannskade like før eierskiftet 2022.

Vurdering av avvik:

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

Påpekes at vannstoppventilen ikke har fast opplagt stikk (benyttet skjøtekabel).

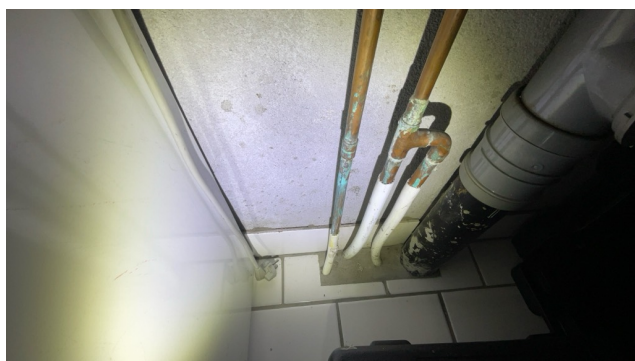
Konsekvens/tiltak

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

Vannstoppventilen bør ha fast opplagt stikkontakt.



Vannstoppventil- ikke fast stikkontakt



Eldre rør med litt irr

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, en del vinduer m/lufteluker.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Opplyst varmekabler i bad, entreplan m/WC, kjellergang, vaskerom og fremtidig bad. Luftvarmepumpe i kjøkken. Ellers enkelte panelovner. Varmelist under skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Opplyst ikke vært service på varmepumpe i nåværende eiers eie og pumpen har litt sprekker i ribber på innedelen. Varmekilder er ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

194L VV-bereder i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap m/automatsikringer (eldre, men 2 nyere kurser).
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Rønning innstallasjon på skiftet termostat bad og koblet på utebelysning i vårt eie. Ukjent før eierskiftet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Fremvist samsvarserklæring 2022-11-09: Satt opp 2 lamper i kjeller og satt på deksel til stikk og bryter på toalett. Bygde Elektrikeren. Ellers ingen dokumentasjoner/samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

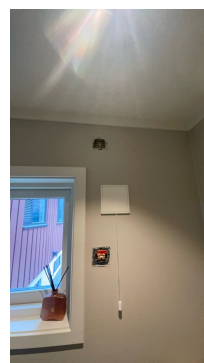
Nei

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

Nei

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

Ja Det mangler kursfortegnelse, en lapp/notat i bunn av skap, men heller ikke dette komplett. Ikke kursfortegnelse i eget skap for garasje. Mangler deksler på bryter/stikk i wc og gang 1.etg. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført og deksler på brytere/stikk i WC/gang må monteres.



Mangler deksler på bryter og stikk i toalett 1.etg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap bolig.



Umerket skap i garasje



Åpen boks over speil på bad

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Batteridrevne røykvarslere i alle etasjer (kjellergang, soverom i 1.etg., loftstue og stort rom 2.etg.) og 2stk 6kg pulverslukker, men begge av eldre type/over 10 år.

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?
Ja Over 10år
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under hele, men det er synlig fjell kommer opp i kjellerbod.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Original drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det kan synes komme frem en fuktsperre/knotteplast på mur i lavere bed ved innerhjørnet mot toalett samt at topplisten såvidt kan synes på et terrassehjørne, men ellers er det usynlig da den går inn-under terrenget og kan derav ikke verifiseres rundt hele (optimalt skal den også gå over terreng).

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport



Observert fuktspærre, men kan ikke verifiseres rundt hele

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv. Ikke funnet sprekker etc. av betydning. Noen små riss i puss i kjeller samt et lite under ytterdør til kjellertrapp.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er noe kuppert, men nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Plattingene ved kjelleryttervegger er uten spesielt fall og gir ikke spesiell bortledning av vann/som kan bidra til å belaste muren (synlig noe fuktvandring/salutslag i kjeller- se pkt. "rom under terreng").

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes, men kan være vanskelig å utføre hvor det er plattinger.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

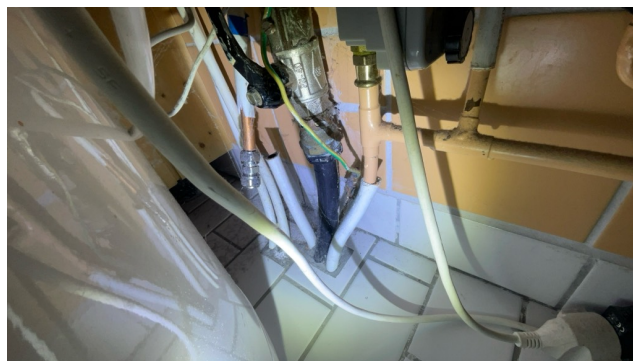
Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Septiktank

3-kammer septiktanken av glassfiber. Opplyst av tidl. eier med synkegrøfter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.



Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1985

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Standard

Standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Alminnelig

Beskrivelse

Tradisjonelt håndlaftet stabbur. Isolert gulv og tak. Innvendig furugulv og furupanel i himling. Taktekking som bolig. Ikke takrenner.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker fører tar i lampe og karm ved åpning/lukking.

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

Søppelhus

**Anvendelse**

Søppelbod

Byggeår

2000

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Håndlaftet søppelbu fundamentert på skiferbelagt betongplate. Taktekking som bolig. Ikke takrenner.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring/hobby

Byggeår

1991

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Standard

Normal. Et tsolet rom.

Vedlikehold

Alminnelig

Beskrivelse

Romslig garasje/uthus kjedet sammen med bolig via åpen carport i 45 graders vinkel. Fundamentering av støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk (6") som er forberedt for isolering m/asfalt vindtett-plater og isolerte hjørner. Salet takkonstruksjon av sperrer/dragere. Større overbygg over garasjeporter. Utvendige kledninger, takstein og beslag som bolig. Vinduer m/2-lags isolerglass. Malte tredører og lakkerte tre leddporter for adkomst. Innvendig åpne konstruksjoner med unntak av siderom som er isolert med vinylbelegg på gulv og furupanel på vegger. Hems/2.etg. m/adkomst via vindeltrapp fra garasje. Rom på side er påbegynt isolert, men ikke inv. kledd.

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

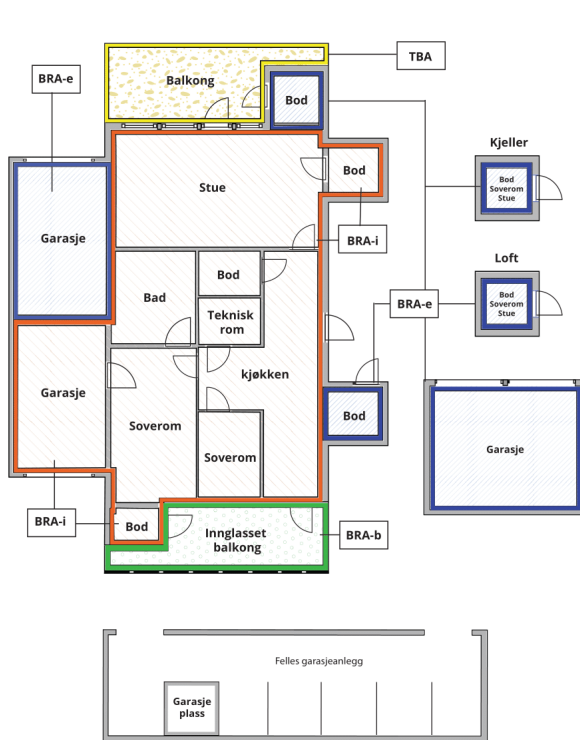
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	116			116	
1. Etasje	140			140	6
2. Etasje	79			79	14
SUM	335				20
SUM BRA	335				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Trapperom/utgang, Matbod, Uferdig peisestue, Trimrom, Bod, Garderobe, Vaskerom, Uinnredet rom (planlagt bad)		
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Trapp/gang, Trapperom kjeller, Gang, Spisestue/stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje	Loftstue, Soverom, Kontor/soverom, Toalettrom, Bod		

Kommentar

Kjeller: Matbod/kjølerom er beregnet med kun ca. 5m2 gulvareal (fjell går opp). Vaskerom, trimrom og gang imellom samt trapp/utgang er medregnet som P-rom

1. etasje: Halvetasje med entre og WC er medregnet i areal for 1.etg.

2. etasje: Deler av areal under skrå himling og er ikke måleverdig iht. NS3940 pga. lav høyde. Toalettrom har ikke måleverdig høyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boligen har en kompleks utforming og areal er beregnet fra tegninger (fremvist av tidligere eier) komplettert med målinger på plass. Avvik i areal kan forekomme på slike komplekse planløsninger. Oppmåling med laserscanning anbefales på denne boligen for eksakt areal pga. av den komplekse utformingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger har noe avvik fra planløsning og loftsetasjen er benevnt som kladd loft, men er innredet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Planlagt kjellerstue har ikke dagens krav til dagslysflate.

2 soverom 1.etg har kun fastkarmer med lufteluke (ikke bredde rømningsvei), det samme for 2 store soverom oppe (ikke tilstrekkelig bredde som rømningsvei), men det er 2 utganger fra etasjen via balkong og internt trapp. Imidlertid er soverom godkjent for 1.etg. via tegningskontroll, men rommene 2.etg. er ikke markert som soverom/oppholdsrom på tegning (er kaldt loft her).

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6	2	8	
SUM		6	2		
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Disponibelt rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Søppelhus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Plass for avfallsbeholdere	

Kommentar

Ca 3m2, men ikke målverdig da det er en åpen vegg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		79		79	
Hems		36		36	
SUM		115			
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vedbod, Garasje, Hobbyrom, Isolert rom	
Hems		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	272	63
Stabbur	0	6
Søppelhus	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Julianne Tollefsbøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	55	19		0	3794.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørpebølvegen 6

Hjemmelshaver

Tollefsbøl Julianne, Rapstad Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sørpebøl/Berger ca. 4km nord for kommunesentret Skotterud i Eiskog kommune. Landlig og fredelig område. Omkringliggende spredt boligbebyggelse samt jord og skogarealer. Skotterud har de fleste fasiliteter som forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage.

Ca. 25km til Kongsvinger som er nærmeste by og ca. 98km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra asfalterte Bergervegen og ca. 60m inn på grusede Sørpebølvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp/septik opplyst m/synkegrøfter.

Regulering

Ikke regulert iflg. digitalt kartverk. Kommuneplanens arealdel gjelder. Arealformål for eiendommen: Landbruks-, natur- og friluftsområde sone B

Om tomten

Stor eiendomstomt på ca 3,8da. flatt rundt bygningene og ellers vestvendt svakt hellende og gode solforhold. Singlet gårdsplass. Naturstein i skille singel/gress. Hage med gress og eng i skråning. Pent beplantet med prydbusker og bed m/stablede belegningsstein og skiferplater rundt samt hekker. Noen større trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	27.06.2025	Videresendt 20 filer via megler	Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperrer 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.

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 innsiden 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/personvernerklaering/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/AE1183>

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