

Tilstandsrapport



Enebolig



Grensevegen 612 , 2240 MAGNOR



EIDSKOG kommune



gnr. 61, bnr. 340

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1492

Eiendomsverdi ref nr: YP1620

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

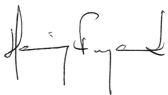
Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Fagersand'.

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Boligen har flere skader som må utbedres.

Det er utført oppgraderinger av flere overflater, som ikke er ferdigstilt og har preg av å ikke være faglig utført.

Det er ikke tilgang til krypkjeller, det anbefales at det blir gitt tilgang for inspeksjon.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og begrenset med opplysninger, det kan derfor være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er støpt grunnmur etter det som kan observeres utvendig.

Yttervegger i trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning, liggende kledning i en gavl.

Saltak konstruksjon, med et kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein på bolig og papp over tak inngangsparti.

Undertak av plater, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med helbeslag.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og overbygg med tresøyler til inngangsparti.

Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg.

Tilliggende carport i trekonstruksjoner med tresøyler, rekkverk, pulttak konstruksjon teknet med aluminium plater, tett bakvegg med trekledning og vindu.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilbygg har støpt plate på grunn, iht. tidligere salgsoppgave, eldre del har krypkjeller.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjøkken.

Tilkoblet vedovn i stue.

Boligen har malt åpen tretrapp.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra tilbyggingsår 2006.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, åpne overskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøll- og fryseskap.

Laminat på gulv og delvis laminat på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system med fordelerskap.

Stoppekran og vannmåler på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i i soveromsvegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre ut fra observerte termostater, samt panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert på bad.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra nord/øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegning av tilbygg fra 2006, øvrige tegninger er ikke fremvist.

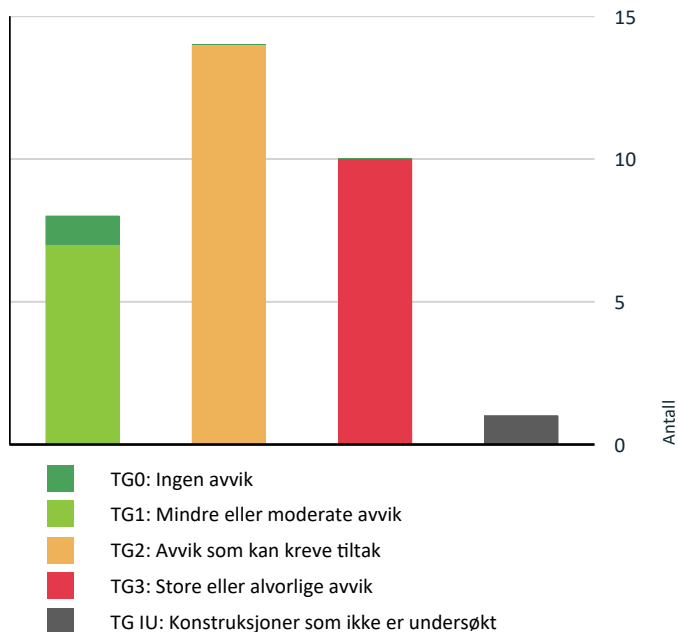
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

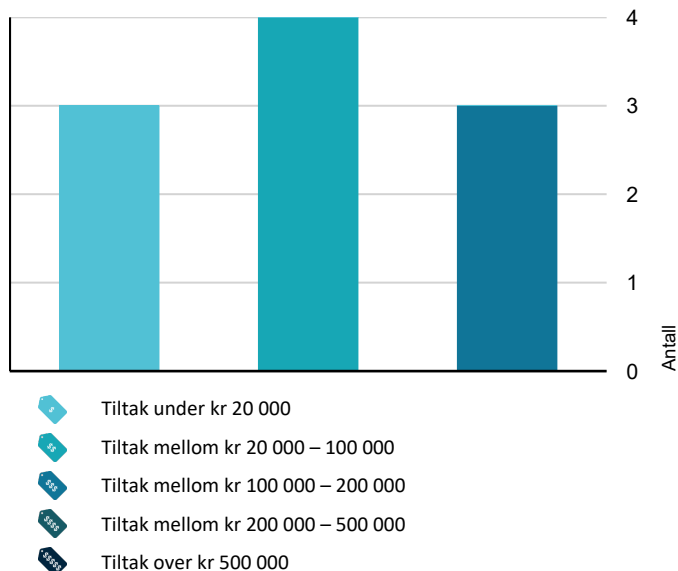
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

Eiendommen selges via fullmakt, i rapporten benevnt som selger.

Egenerklæring er begrenset utfyllt.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkkyndig.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det delvis regn. Selger var tilstede på befaringen og ga enkelte opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vindskier | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Carport | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

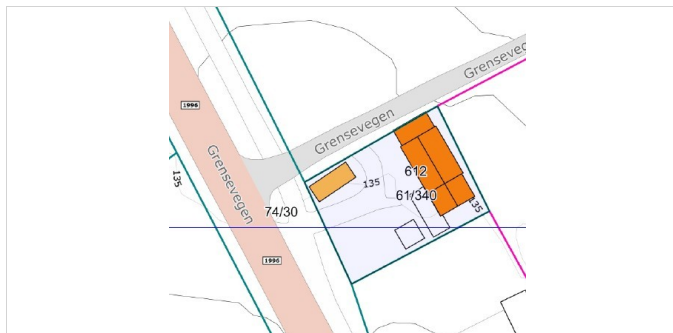
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og tilbygg over et plan.
Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre,
bad/vaskerom, et soverom, kjøkken og stue.
Loftetasje består av to disponible rom.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Boligen har eldre standard med oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen har stedvis manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg med entre, soverom og bad, iht. tidligere salgsoppgave.
2013	Oppgradering	Skiftet tak og kledning, utført som egeninnsats eller ufaglært arbeid.
2013	Tilbygg	Tilbygg carport, iht. tidligere salgsoppgave.
2017	Oppgradering	Skiftet takstein, iht. tidligere salgsoppgave.
2019	Oppgradering	Oppgradert deler av el-anlegg, utført av firma V.A.
2022	Oppgradering	Skiftet dusjkabinett/dusjvegger, utført som egeninnsats eller ufaglært arbeid.
Opplysninger gitt av selger, der annet ikke er oppgitt. Dagens eier tok over boligen i 2019.		

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein på bolig og papp over tak inngangsparti.
Undertak av plater, iht. stikkprøver.
Taktekking på eldre del ble skiftet i 2017, tekking av tilbygg fra 2006, iht. tidligere salgsoppgave.

Besiktiget fra takfot i stige, da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Carport er vurdert under eget punkt.



Taktekking av stein og undertaksplater på hoveddel.



Taktekking av stein og undertaksplater på tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som takteking.

Begrenset besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte nedløp er ikke ført vekk fra bygning.

Det ble registrert stående vann i takrenner, som er tegn på feil fall på renner eller tette nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp bør føres bort fra bygningen for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Feil fall eller tette takrenner bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, og for å redusere risikoen for vannskader og frostsprengning.



Nedløp er ikke ført vekk fra bygning.



Stående vann i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning, liggende kledning i en gavl. Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Kledning ble skiftet i 2013, iht. selger.

Iht. tidligere salgsoppgave er eldste del isolert med ca. 5 cm, tilbygg isolert med ca. 15 cm og loftetasje vegger og tak med ca. 10 cm, med unntak av gavl nord som er isolert med 5 cm. Det bemerkes at etterisolering ikke kan bekreftes av takstmann.

Carport er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Det er avvik:

Deler av kledning er ført ned til terreng med enkelte skader i nedkant. Overflatebehandling av kledningen er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:

Det må etableres større avstand mellom kledning og terreng for å hindre oppsug av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.

Skadet kledning må skiftes.

Overflatebehandling av kledningen bør fullføres for å beskytte mot nedbør og redusere risikoen for fuktskader, råte og forkortet levetid på kledningen.



Kledning er ført ned til terreng og overflatebehandling er ikke fullført.



Bilde underkant av kledning viste musebånd.

TG 3 Vindskier

Beskrivelse

Vindskier av tre med toppbeslag på hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskade i vindski og toppbord over inngangsparti. Øvrige vindskier har delvis manglende vedlikehold og bør gås over for eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet vindski og toppbord over inngangspartiet bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og inntrenging av vann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskade i toppbord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon, med et kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Det er ikke tilgang til møneloft og konstruksjonen er kun besiktiget utvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på glass er datert: 2005, 2011, 2013 og udaterte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på kjøkken har sprekk i glass og det er slitasje karmen, utforinger og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Sprukket glass bør skiftes, og det bør utføres utbedringer av slitte karmen, utforinger og listverk for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Sprekk i kjøkkenvindu.



Loftsvindu med slitasje og skade på tetningslist.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dør har merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse.

Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktpåvirkning, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på døren.



Ytterdør med merker og slitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og overbygg med tresøyler til inngangsparti.
Fundamentert på blokker o.l.

Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Terrasseoverflate og konstruksjon, samt søyler til overbygget, er preget av fukt og skader. Det er satt opp en provisorisk levegg. Plattingen er preget av fukt og skader. Den er delvis dekket med løv og skrot, noe som vanskeliggjør inspeksjonen. Plattingen er derfor kun inspisert der det var tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at både terrasse, søyler og platting bygges nytt for å utbedre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil skadene kunne forverres, noe som kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere råte og potensielt farlige forhold for brukere.

Begrenset inspeksjon på grunn av løv og skrot kan medføre at omfanget av skadene er større enn først antatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrasse.



Platting.

TG 3 Carport

Beskrivelse

Tilliggende carport i trekonstruksjoner med tresøyler, rekkverk, pulttak konstruksjon tekket med aluminium plater, tett bakvegg med trekledning og vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tresøyler og rekkverk har skjevheter og fuktskader, trekledning er ført ned til grunn og har råteskader.

Carport har manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede tresøyler, rekkverk og trekledning må skiftes ut, og det bør utføres nødvendig vedlikehold på carporten for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for svekket bæreevne og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilliggende carport.



Trekledning har råteskader.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Overflatene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Flere overflater er ikke ferdigstilt, det er slitasje på eldre overflater, og stedvis er utførelsen ikke fagmessig.

I loftetasjen er det benyttet ru utvendig kledning på deler av vegger og himling, noe som gjør rengjøring lite brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må ferdigstilles og utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Manglende ferdigstilling, slitasje og ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og vanskelig renhold, spesielt der det er benyttet ru utvendig kledning innvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Flere rom er ikke ferdigstilt.



Skade på laminatgulv i stue.



Det er benyttet utvendig kledning i loftetasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilbygg har støpt plate på grunn, iht. tidligere salgsoppgave, eldre del har krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv i eldre del, i tilbygg er det mindre skjevheter.

1.etasje er det målt opp til ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 70 mm over hele rommet.

Loftetasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Store høydeforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da ytterligere setninger eller skjevheter kan oppstå over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Referansemåling på 30 mm i stue.



Måling i åpning til stue viste høydeforskjell på 70 mm.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjøkken.

Tilkoblet vedovn i stue.

Pipestokk i loftetasje er forblendet med en type fasadestein.

Iht. Glåmdal brannvesen IKS er siste feiing utført 18.10.2023 og siste tilsyn utført 5.3.2020.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det ble registrert avstand fra front av ovn til brennbart mindre enn 30 cm som er kravet.

Vedovn er ustabil og røykrør er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

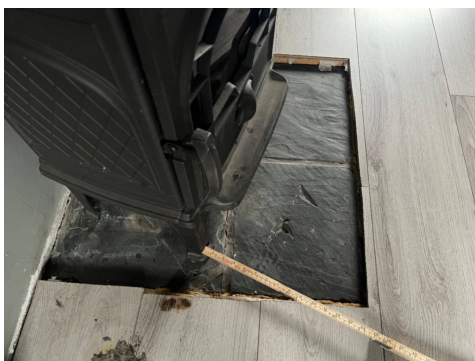
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes til minimum 30 cm for å ivareta brann sikkerheten.

Ildfast plate må monteres på gulvet under sotluke/feieluke for å hindre antennelse av brennbart materiale.

Vedovn må sikres og røykrør må festes forsvarlig for å unngå risiko for brann og røyklekkasje.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er for liten avstand til brennbart materiale.

! TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under eldre del av boligen har ikke tilgang og det foreligger ingen opplysninger.

Det er observert ventiler i grunnmur og tidligere vindu som er tettet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at det kan gjennomføres en grundigere inspeksjon.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader.



Tidligere vindu til krypkjeller er delvis tettet.



Ventil i grunnmur

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt åpen tretrapp.

Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har mer slitasje enn man kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp og rekkverk bør behandles for å redusere videre slitasje og opprettholde sikkerheten ved bruk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan økt slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for personskade.

! TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Tilstandsrapport

Dør til soverom er ødelagt og dør til bad har fuktskader i nedkant, tar i karm og lister har merker og slitasje.
Lister på baderomsdør er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

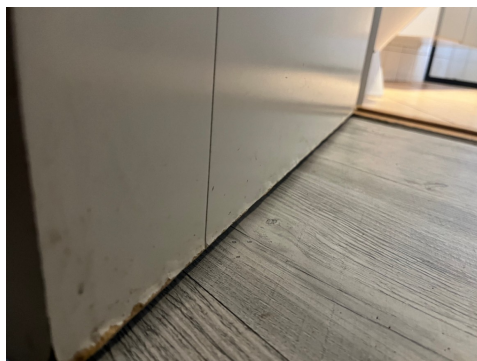
Dører med betydelige skader bør skiftes ut, og listverk utbedres for å sikre funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, ytterligere forringelse og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør til soverom må skiftes.



Dør til bad har fuktskader.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at det forekommer mus i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det forekommer mus i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.

Badet er fra tilbyggingsår 2006.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er forholdsvis flatt gulv med minimalt fall mot sluk fra dør, i dusjsone er det lokalt fall mot sluk.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Fallforholdene på gulvet er ikke i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Ved vanntest i dusjsone ble det påvist at bruksvann rant ut under bunnlisten til dusjveggene.

Det er svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:
 - Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre at alt vann ledes til sluk.

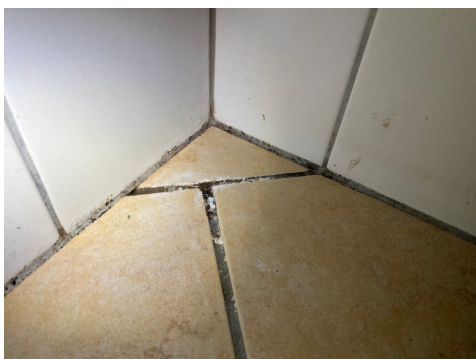
Det er minimalt fall til sluk på våtrommet, som gjør at det kan bli stående vann på deler av gulvet.

Ved en eventuell lekkasje er det risiko for at vann kan renne ut av dør og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygget.

Svertesopp i fuger bør fjernes og årsaken til veksten utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer og føre til ytterligere skade på overflater og innneklima.



Vanntest viste at bruksvann rant ut av dusjsone.



Svertesopp i fuger dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjvegger ble skiftet i 2022, iht. selger.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon og utilstrekkelig fjerning av fuktig luft, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

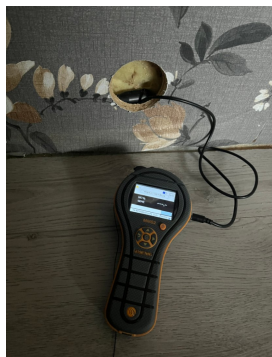
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, åpne overskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjø- og frysenskap.
Laminat på gulv og delvis laminat på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Platetopp har slitasje, for øvrig normal bruksslitasje.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Avtrekkvifte er ikke tilkoblet kanal ut og det er ikke kjent om det er etablert kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen, enten ved tilkobling til kanal ut eller ved dokumentert bruk av kullfilter.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.



Bilde ned til ventilator viser at det ikke er montert avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering til bad er plassert i soveromsvegg mot bad.
Stoppekran og vannmåler på bad.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapet var tapetsert over og det mangler ramme og luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ramme og luke til skapet slik at det er tilgjengelig og synlig for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende ramme og luke er at det blir vanskelig å inspisere og vedlikeholde vanninstallasjonen, noe som kan føre til forsinket oppdagelse av lekkasjer og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Fordelerskap var tapetsert over



Stoppekran og vannmåler.
Funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i i soveromsvegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.



Stakeluke i soveromsvegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Iht. selger er varmepumpe defekt.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Varmepumpen bør undersøkes av fagperson for å vurdere om reparasjon er mulig, eller om full utskiftning er nødvendig. Konsekvensen av ikke å utbedre varmepumpen er redusert oppvarming, dårligere innelima og økte energikostnader, samt risiko for ytterligere skader på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmepumpe.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre ut fra observerte termostater, samt panelovner.

Ukjent funksjon på varmekabler.

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert på bad.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Selger opplyser at det ble byttet kabler og stikkontakter i 2019 av firma, ukjent om dette gjelder hele anlegget.

Det er ikke forevist dokumentasjon.

Det er ingen opplysninger om anlegget utover dette.

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.
2006 Det er ikke kjent om hele anlegget ble skiftet ved tilbygg i 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at det er foretatt arbeider på anlegget som egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert løse ledninger og åpne koblingsbokser. Det foreligger ikke opplysninger og samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en

Tilstandsrapport

registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.



Sikringsskap.



Løse ledninger.



Åpen koblingsboks over kjøkkenskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Når det blir gitt tilgang til krypkjeller må det vurderes om det er behov for fuktsikring og drenering av bygningen.

Manglende fuktsikring og drenering kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur etter det som kan observeres utvendig.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen er relativt flatt med noe fall fra nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengen fall mot bygning fra nord/øst

Dette er avvik fra dagens krav og kan føre til overflatevann mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell drenering bør terrenget justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrengen fall mot bygning fra nord/øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om utvendig vann og avløp, foruten at det er offentlig tilkoblet vann og avløp.

Det er vurdert at anlegget er eldre.

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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da det ikke foreligger opplysninger.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Det mangler delvis rekkverk til trappehull, større åpning over trappevange i hjørne og det er ikke montert håndløper på vegg.

Røykvarslere er demontert og det er udatert brannslukningsapparat.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader.

Det anbefales å minske åpninger i innvendig rekkverk for å hindre barn å sette seg fast, som kan føre til personskader.

Det bør monteres håndløpere på begge sider av trappen for å redusere risikoen for fall og ulykker. Manglende håndløpere kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Røykvarslere må monteres i hver etasje for å sikre tidlig varsling ved brann, da manglende røykvarslere øker risikoen for alvorlige personskader og materielle skader ved brann.

Brannslukningsapparat må være datert og ikke eldre enn 10 år, da utdatert utstyr kan ha redusert funksjon og dermed økt risiko for mangelfull brannslukking.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



Det er store åpninger i rekkverk.



Røykvarsler er demontert.

Tilstandsrapport



Udatert brannslukningsapparat.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Enebolig: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Uinnredet loft

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Magnoråsen 11 ,2240 MAGNOR	92 m²	1906	1 sov	01-09-2025	1 300 000	1 250 000		16 892
2	Parkvegen 16 ,2240 MAGNOR	97 m²	1972	3 sov	03-09-2025	1 400 000	1 425 000		14 691
3	Villavegen 3 ,2240 MAGNOR	88 m²	1990	2 sov	27-11-2024	1 300 000	1 150 000		13 068
4	Vilsbergvegen 21 ,2240 MAGNOR	123 m²	1942	3 sov	13-11-2024	1 600 000	1 530 000		10 699
5	Kapellvegen 12 ,2240 MAGNOR	110 m²	1928	1 sov	04-02-2025	1 290 000	1 160 000		10 545
6	Skolevegen 2 ,2240 MAGNOR	121 m²	1930	4 sov	02-06-2025	1 600 000	1 300 000		8 280
7	Brennåsvegen 9 ,2240 MAGNOR	93 m²	1966	3 sov	31-03-2025	1 300 000	1 200 000		6 452

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer for eiendommen i 2025, iht. Eidskog kommune og inneholder gebyr for eiendomsskatt, feiing og renovasjon.	Kr.	6 737
--	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000
-------------------------------------	------------	------------------

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
--	-----	---	--------

Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000
----------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 620 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

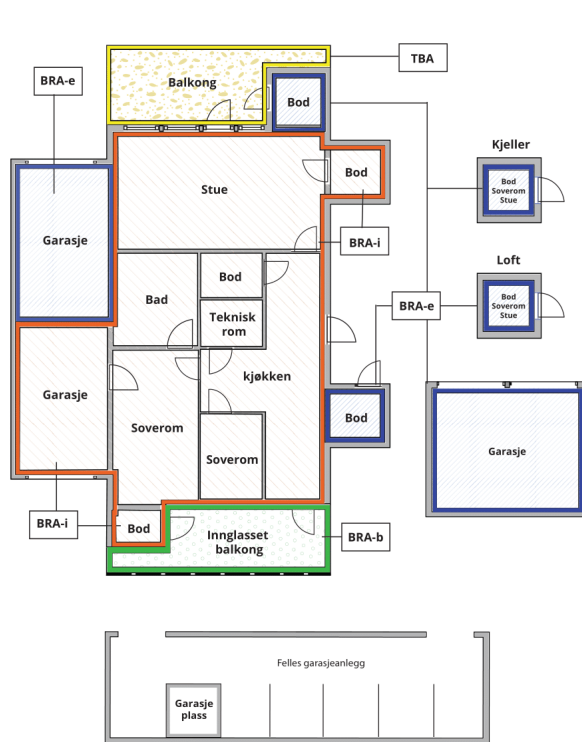
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	59			59	37		59
Loftetasje	20			20		11	31
SUM	79				37	11	90
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
Loftetasje	Disponibelt rom 1, disponibelt rom 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Carport er ikke måleverdig da den har åpne veggkonstruksjoner, areal er ca. 15 m².
Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,38 m til ca. 2,60m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 0,60 m under skråtak til ca. 1,95 m til horisontal himling.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning av tilbygg fra 2006, øvrige tegninger er ikke fremvist.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tegninger av tilbygg er stemplet fra Eidskog kommune, som viser at det er gitt igangsettingstillatelse, men det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det bør undersøkes med kommunen om det skal søkes om ferdigattest for tilbygget.

Det presiseres at loftetasje ikke kan benyttes som "rom for varig opphold" (soverom, stue o.l.), da takhøyden er lavere enn dagens krav.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom, lagerrom 2	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Bjørn Holterhuset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	61	340		0	445 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grensevegen 612, 2240 Magnor

Hjemmelshaver

Rognhaug, Charlotte Fritsvold

Kommentar

Grensepunkter er middels nøyaktig og har ikke offentlige godkjente grensemerker, iht. kommunen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et område med spredt bebyggelse inntil LNF område i nærhet til Magnor sentrum i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Iht. kommunens vegstatuskart.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra Kroksjøen Vannverk SA.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. matrikkel.

Regulering

Uregulert eiendom.
Deler (416 m²) av eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og mindre del (25 m²) er LNF område.
Iht. planopplysninger fra kommunen.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 445 m², som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.
Iht. matrikkel ble eiendommen etablert i 1976 og fradeling av eiendommen ble registrert i 1983.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende i nærhet til offentlig vei og det kan forekomme veistøy.
Jernbanelinje er beliggende vest for eiendommen og det kan forekomme støy fra denne.

Carport er beliggende på eiendomsgrense mot nord/vest og det er ikke kjent om dette er godkjent av kommunen eller naboeiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 100 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Eldre uthus i trekonstruksjoner fundamentert på blokker/steiner.
Yttervegger med stående utvendig kledning, pulttak konstruksjon teknet med blikkplater.
Lemmedører og enkelt vindu.
Eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026	Sit.kart, planer, gebyr o.l.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsdokumenter	10.03.2026	Salgsprospekt fra 2019.	Gjennomgått	17	Nei
Tegninger	08.03.2006	Tegninger tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei
Feie- og brannvesen	09.03.2026	Glåmdal brannvesen IKS	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.