

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Furuholvegen 19, 2130 KNAPPER

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 49, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 12.10.2025

Oppdragsnr.: 13377-1829

Referansenummer: UY1093

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 • tilleggbygg 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.



TG 0

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.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon og rupanel taktro. Loft isolert m/glassull. Taktekingen er av betongtakstein (gammel flat type), shingel på inngangsparti og lakkerte metallplater tilbygg ut fra stue 1.etg. Takstige. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende panel, delvis satt utenfor opprinnelig tømmermannspanel, delvis på stående lufterekt. Gjenværende tømmermannspanel på gavl mot garasjen. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. De fleste vinduer fra 1989, men påvist 2010 og 2006 i bad. Terrassedør er nyere (umerket). Et vindu med 3-lags glass gang 1.etg. fra 1982. Originale koblede kjellervinduer. Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass fra 1994. Malt tre/panel dør til kjeller.

TERRASSE:

Overbygget terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 65m2 (liten del m/natursteinsfliser og overbygg ved entre). Malt rekkverk med stående formskårede bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat entre/gang, kjøkken, gang og et soverom. Ellers i hovedsak originale heltregulv. Vegger/himlinger med trepaneler, malte plater/strie samt noe takess (trapperom 2.etg. og gang 1.etg). Et soverom i tilbygg med malte panelplater. "Grovkjeller" med åpne murkonstruksjoner. Boligen har mursteinspipe, gammel vedovn 2.etg. (opplyst kleberstein), eldre/original ved-/parafinovn spisestue 1.etg. og peisovn stue 1.etg. Sotluke/feieluke i kjeller. Lakkert 180grader trapp m/malt rekkverk av stående spiler mellom hovedplan. Plassbygget malt 180grader trapp til kjeller. Slette malte/fineerdører hovedplan (nyere til bad). B60 (brannkvalifisert) dør mellom trapperom og kjøkken 1.etg. En heltre speildør til innerste soverom 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.
Flislagt bad m/malt strie himling. Gulvstående toalett. Åpen dusj m/forheng. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap

Bad 1.etg.
Bad opplyst fra 2019. Vinylbelegg på gulv m/oppbrett. Flismønstrede baderomspaneler på vegger. Trepanel himling m/downlights. Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Servant m/underskap, speilskap og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.
2-sidig kjøkken med profilerte malte trefronter samt noen glatte dører. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri kum, Flisfelt mellom under- og underskap.

Kjøkken 2.etg.:
2-sidig kjøkken med slette malte fronter . 2 ulike typer på hver side.

Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående komfyr m/ventilator over.

Kjøkken kjeller:

En vinkel kjøkkeninnredning m/profilerte malte trefronter og laminat benkeplate m/dobbel nedfelt rustfri kum. Vannskadet og frakoplet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Samt plastrør m/varerør i bad 1.etg (rør i rør) som har eget vannskap m/drenering til badgulv. Det er inv. avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventil i vindu ene soverom. Varmepumpe i stue. Ellers vedfyring. Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjeller fra 2024. Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilbrytere. Hovedsakelig åpent el-anlegg av variabel alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert over betonggrunnmur m/støpt hvelv samt mindre deler med krypkjeller (tilbygg med trebjelkelag/stubbloft). Noe inv. pusset tresonitt. Noe upusset lecamur ved kjellernedninggang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes kun en tegning fra tilbygg av inngangsparti, men denne mangelfull slik boligen er utformet idag.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

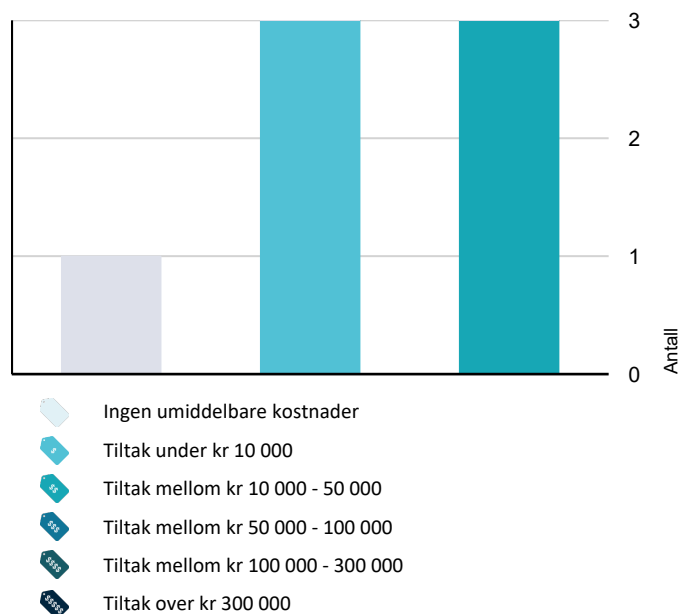
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjellerrom m/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	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
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Kommentar

Ikke kjent byggeår

Anvendelse

Bolig

Standard

Middels/variabel boligstandard

Vedlikehold

Oppgradering/vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein (gammel flat type), shingel på inngangsparti og lakkerte metallplater tilbygg ut fra stue 1.etg.. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer 2.etg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Synlige tak er svært slitt med elde og mose samt lakkflass/bulker på metallplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Påregnelig å skifte ut takteking innenfor nokså kort tid.



Shingel ved entre



Lakkerte metallplater tilbygg



Takstein hovedtak

! TG 2 Nedløp og beslag

Takstige. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke beslag på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Påregnelig å skifte ut beslag ifbm. takteking.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende panel, delvis satt utenfor opprinnelig tømmermannspanel, delvis på stående lufterekt, Gjenværende tømmermannspanel på gavl mot garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Hvor det er utlektet mangler musebånd og det er påvist plastfolie utenfor asfaltplate noen steder (dette sjiktet skal være diffusjonsåpent). Noe gjenværende finishsarbeider i nedlant samt noe værslitasje/behov av maling og vindskier er flasset i nedkanter.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Ikke funnet musebånd i luftespalte



Uluftet tømmermannskledning med liggende panel utenfor



Ugunstig/ufagmessig plassert ventil.



Manglende finisharbeid

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon og rupanel taktro. Loft isolert m/glassull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er uttett rundt pipegjennomføring. Kun ventiler i gavler (ikke luftespalter ved raft/skråhimling) og taktro er noe svertet (vanlig ved begrenset ventilering). Det er ikke tilkomst til loft over tilbyggene i 1.etg. og derfor en uavklart situasjon på disse (TGIU).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

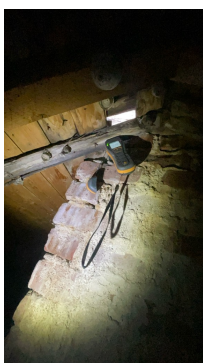
Tetting rundt pipe må utbedres ifbm. takteking. Ved utskriftning av taket må man også vurdere ventilering (spesielt er dette aktuelt ved evt. etterisolering av skråhimlinger)



Ventiler i gavl



Uventilert skråhimling



Utett rundt pipe- ikke målt unormal fukt

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. De fleste vinduer fra 1989, men påvist 2010 og 2006 i bad. Terrassedør er nyere (umerket). Et vindu med 3-lags glass gang 1.etg. fra 1982
Originale koblede kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

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

Vannbrett i bunn kun ført imot karm (ikke under) og er uten beslag. Ikke vannbrett over vinduer. Mangler beslag i bunn av terrassedør. Hasp baderomsvindu 2.etg. mangler. Krymp av pakninger mot hjørne (særlig 3-lags vindu).

De fleste kjellervinduer er blendet utenifra med terrasser og det i rom m/sluk er svært slitt med manglende innervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelisten). Dette medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme.



Glippe mellom vannbrett og vinduskarm



Kondens/slitasje



Ikke sparkebaslag

Tilstandsrapport



Krymp pakninger

! TG 2 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass fra 1994.
Malt tre/paneldør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Kjellerdøren har løst håndtak som mangler utv. og manglende utv. omramming/belistning. Dørene har ikke beslag i bunn, men er overbygget og derav mindre betydning. Vel fungerende, men hoveddør har en del merker i karm og overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tid for behandling/maling av hoveddør og kjellerdør bør utbedres med omramming/belistning og håndtak.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 65m² (liten del m/natursteinsfliser og overbygg ved entre). Malt 87cm rekkverk med stående formskårede bord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fundamentering av variabel kvalitet; pilarer og stedvis understøttelse av plank mot mark. Litt ujevnheter/høydeavvik i gulv og skjevhet i trapper. Stedvis manglende rekkverk og håndløper. Påvist noe partiell råte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Estimat satt for etablering av manglende rekkverk og utskiftning av råteskadede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Variabel fundamentering/understøtting



Åpning uten rekkverk

Tilstandsrapport



Eksempel røte i rekkverkstolpe

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Laminat entre/gang, kjøkken, gang og et soverom. Ellers i hovedsak originale heltregulv. Vegger/himlinger med trepaneler, malte plater/strie samt noe takess (trapperom 2.etg. og gang 1.etg). Et soverom i tilbygg med malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

F.eks. riss/oppsprekk, litt svelling laminatskjøter, merker og bruksslitasje. Skjolder/flass på treverk og pipe over vedovn 2.etg. tyder på utetthet rundt pipa ved visse værforhold (ikke målt fuktig befarings, men kan være tidvis under spesielle værforhold)

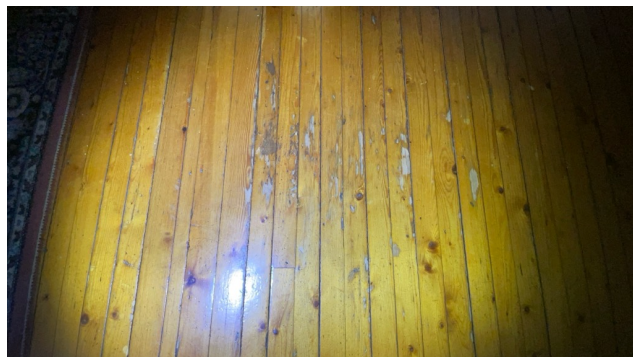
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avhengig av individuelle krav



Riss plateskjøt



Eksempel bruksslitasje gulv



Riss overgang vegg/himling



Merker etter tidl. innredning

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

2.etg.: Kontrollmålt stue med 24mm avvik, lavest foran vedovn og høyest ved hjørne yttervegg/soverom. Synlig glipping under fotlist og at vedovn heller fremover. Kontrollmålt soverom med tilsvarende avvik (lavest ved pipen og høyest diagonalt over rommet).

1.etg. Kontrollmålt gang og stue med 15mm høydeavvik, men ytterligere kan ikke utelukkes da det var mye lagring/møblering (gang mot stue er dette på kortere avstand i gangens bredde).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Vedovn heller litt inn mot rommet

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, gammel vedovn 2.etg, (opplyst kleberstein), eldre/original ved-/parafinovn spisestue 1.etg. og peisovn stue 1.etg. Sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekk i pipe over vedovn 2.etg. samt sprekker i ildfast stein inv. i ovnen. Ved-/parafinovn i spisestue er ikke lenger i bruk (parafintank fjernet).

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Ellers bør fagperson/feier vurdere evt. sprekker ved undersøkelse inv. i pipen.



Sprekk/riss i pipe



Sprekk ildfast stein

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Et kryperom med adkomst utenfra under entretilbygg m/stubbloft i tre. 2 kryperom på hver side kjellerrom under gang m/støpt hvelv.

Vurdering av avvik:

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

Det er litt saltutslag og 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. Kryperom har ikke fuktsperre over mark og stedvis høy verdi i bjelker/stubbloft (målt 22 vekt%). De 2 andre kryperom er av mindre betydning da de har støpt hvelv (heller ikke fuktsperre på mark, men vanskelig å besiktige da de hadde mye lagring). Lukene til kryperom er dårlige/lite funksjonable.

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.
- Det bør ikke innredes med påføringskonstruksjoner mot terreng i kjeller mtp. fuktvandringen som er påvist.

Tilstandsrapport



Synlig saltutslag og forhøyede fuktsøk i nedkant kjellermur.



Treverk mot vegg med 23 vekt% fukttinnhold kjeller



Kryperom med over 23 vekt% i stubbloft av tre. Ikke fuktsperre på mark



Kryperom m/hvelv.

Innvendige trapper

Lakkert 180grader trapp m/malt rekkverk av stående spiler mellom hovedplan.

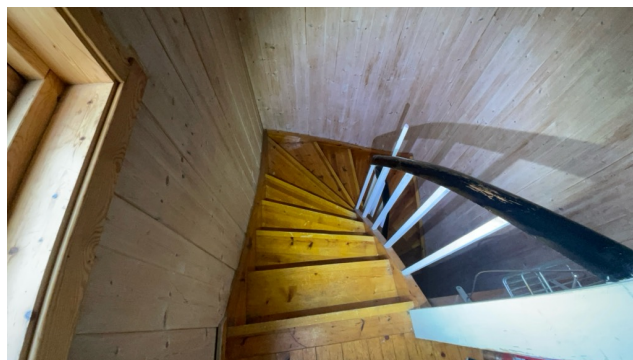
Plassbygget malt 180grader trapp til kjeller.

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.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige dører

Dører er fjernet i kjeller.

Slette malte/fineerdører hovedplan (nyere til bad). B60 (brannkvalifisert) dør mellom trapperom og kjøkken 1.etg. En heltre speildør til innerste soverom 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber mindre i karm/terskel 2.etg., nøkkelskilt mangler på 2 dører og litt slitte låsekasser (vridere/håndtak henger litt) samt håndtak litt løst på B60 dør. Beslag i karm mangler på soveromsdør ved entre.

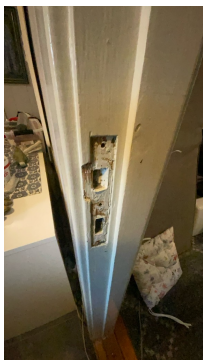
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Haver henger litt (slitasje, manglende nøkkelsilt)



Manglende beslag i karm

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad m/malt strie himling. Gulvstående toalett. Åpen dusj m/forheng. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/strie.

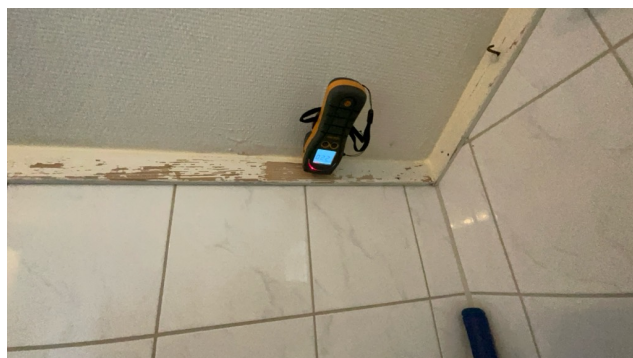
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Skråhimling er i våtsone og taklisten er her fuktbelastet/flasset og hadde høyt fuktinnhold,

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Svertesopp er registrert

Gulvet er nokså flatt. Høyde flis ved terskel og flis ved slukristens kant er tilnærmet lik, men det er likevel anlagt noe lokalt fall rundt sluk, men dette tilsier også stedvise motfall (bl.a. påvist ved døren). Litt svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Iht. NS3600 er dette et TG3 avvik selv om det er vært fungerende. Utbedring vil være å legge nytt gulv med forskriftsmessig fall til sluk (Estimert en flis- på- flis løsning)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

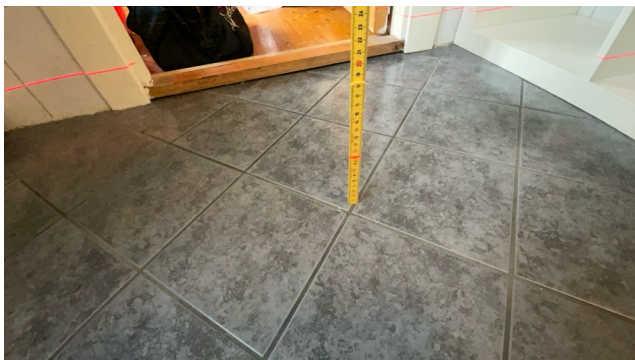


9,6cm ved sluk

Tilstandsrapport



9,6cm ved dør



9cm litt innenfor dør

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

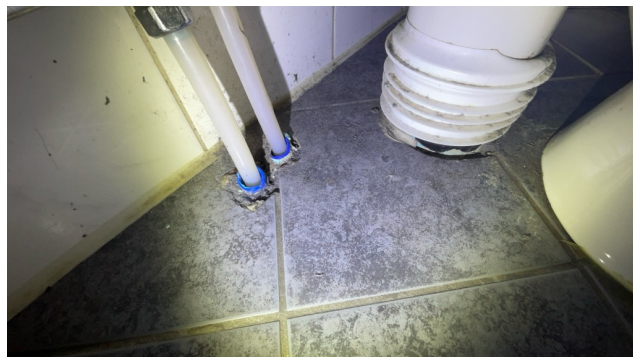
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan synes en membranmansjett under klemring samt noe membranrester på rørgjennomføringer ved toalett, ellers usynlig og udokumentert (kan være 15år, eldre sluktype m/plastklemring enn 1.etg.). Ikke synlig membranoppkant ved dør. Det er ingen dokumentasjon for utførelsen.

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.

Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Åpen dusj m/forheng. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre svellinger i fronter/skrog (lite skjemmende/synlig). Sil på servantkran mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftshull i dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

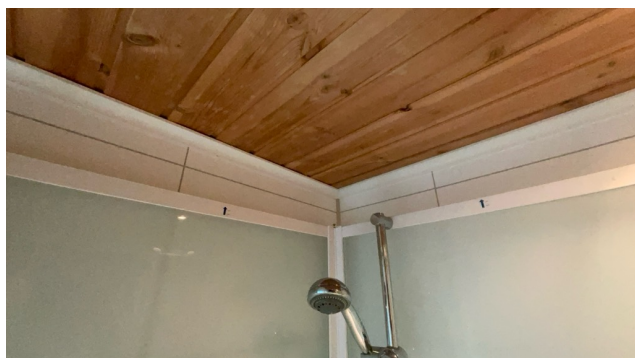
Bad opplyst fra 2019. Vinylbelegg på gulv m/oppbrett. Flismønstrede baderomspaneler på vegger. Trepanel himling m/downlights. Veggghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Servant m/underskap, speilskap og lys.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomspaneler. Taket har panel m/downlights. Påpeker en downlights pære manglet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk i rommet, imidlertid er dette under 1:100, men fallet under kabinett fremstår sterkt (over 1:50), men gikk ikke å måle fult ut pga. innlemmet kabinett med vaskemaskin (som var i bruk) og baderomsinnredning. Det er 4cm oppkant av belegget på terskel. Tek17 krever 1:50 80cm ut fra sluk/nedslagsfelt dusj dersom fallet er under 1:100 ellers, dette gikk ikke å måle, men kan se ut å være marginale avvik målt fra senter dusjbunn. Fall kan evt. mindre avvik, men må ses som TGIU (ikke undersøkt).



Fallnivellering

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomspaneler på vegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er innlemmet under kabinett med vaskemaskin (som var i bruk) og baderomsinnredning. Påvist litt krymp i fuge på bunnfugelisten til veggplater. Vindu i våtsone, men skjermet med kabinett. Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk under kabinett

Tilstandsrapport



Litt krymp/oppsprekk i fuge mot endeveden på veggplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Servant m/underskap, speilskap og lys

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er litt svelling i nedkant skrog og innside dør på innredning og speilrust i nedkant speil. Det er ikke synlig drenering fra innbyggingssistene (kan være sealingbag løsning- TECE, men dette er ikke dokumentert). Det er opplyst at vannrør i yttervegg for vaskemaskin kan være utsatt for frost (satt isolering/vintermatter på ytersiden av ytterveggen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avvik. Innhent evt. dokumentasjon for løsning av innbyggingsistene. Vannledning bør frostsikres mer permanent enn dagens "provisoriske" løsning.



Svelling



Speilrust



Ikke synlig dreneringsløsning toalett

1. ETASJE > BAD

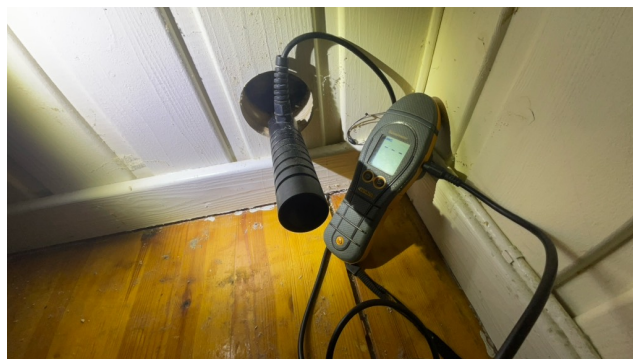
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

2-sidig kjøkken med slette malte fronter . 2 ulike typer på hver side.
Laminat benkeplate m/ nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående komfyr m/ventilator over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skyvedører på overskap mangler. Sprekk/limt rundt hengselinnfesting skapdør under kum. En skjærefjøl mangler. Blandebatteriet er løst. Kantmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe behov for lokale utbedringer.



Kjøkken



Sprekk/limt hengselinnfesting



Løst blandebatteri

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryter for lys defekt/gikk ikke å slukke uten å trekke ut kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre bryter

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

2-sidig kjøkken med profilerte malte trefronter samt noen glatte dører. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/ nedfelt rustfri kum, Flisfelt mellom under- og overskap. Frittstående hvitevarer; komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Det er lekkasje i tetninger rundt «svingtut» på blandebatteri som har resultert i fuktskade av benkeplaten her. Det er en del bruksslitasje i overflater, et håndtak er defekt, skruehull etter tidl. håndtak, noen dører er opp-ned, mindre svelling i bunn av skrogm, litt skjevhet i fronter osv.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Pakninger i kran må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJELLERROM M/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

En vinkel kjøkkeninnredning m/profilerte malte trefronter og laminat benkeplate m/dobbel nedfelt rustfri kum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

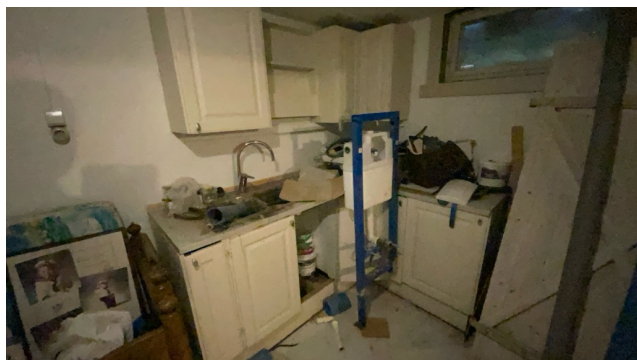
Innredningen er skadet etter vannlekkasje og koblet fra vann/avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mtp. skadene og manglende tilkopling/funksjon er det påregnelig å fjerne kjøkkenet fra kjeller da det ikke er i bruk, men dette vurderes ikke være noen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Samt plastrør m/varerør i bad 1.etg (rør i rør) som har eget vannskap m/drenering til badgulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Alder gjelder rørene over 25år. Dokumentasjon/kursfortegnelse ikke utfylt. Mangelfull klamring av rør i kjellerbod m/sluk. Frostutsatt vannrør til vaskemaskinen i bad 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledning til vaskemaskin bør frostsikres mer permanent enn dagens "provisoriske" løsning med isolering på ytterside yttervegg. Klamring av plastrør i kjeller bør utføres.



Eldre rør m/irr



Mangelfull klamring



Vannskap m/nyere rør-i-rør bad

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er inv. avløpsrør av plast. Synlige rør/stigere i kjeller er nyere til 1.etg., men synlig tilkoplet eldre rør til 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rørene som er over 25år.

Opplyst klunking i avløpsrør av leietager uten kjent grunn.

Konsekvens/tiltak

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



Nyere rør som går over i eldre ved kjellerhimling



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventil i vindu ene soverom.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue. Ellers kun vedfyring.

Vurdering av avvik:

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

Eldre pumpe med en ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ikke funnet sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 3 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 med automatsikringer/jordfeilbrytere. Hovedsakelig åpent el-anlegg av variabel alder (mye eldre).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
Byggeår, men lagt opp mye nytt el-anlegg av Odal elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent I mitt eie (Odal Elektro), men ukjent før
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke bebodd eiendommen selv- utleiebolig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke hva eier kjenner til

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen (enkelte løse kabler og kontakter kjeller påvist) samt manglende dokumentasjoner. Estimert kun satt for kontroll og festing av løse kabler/kontakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs kontakt ved kjøkken kjeller.



Sikringsskap



Uklamret kabel kjeller

Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarsler trapperom 2.etg. 6kg pulverslukker fra 2006. Nyere 6kg pulverslukker i garasje

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 For gammel og bør være 2 da det er tomannsbolig.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Kun en i trapperom 2.etg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert over betonggrunnmur m/støpt hvelv samt mindre deler med krypkjeller (tilbygg med trebjelkelag/stubbloft). Noe inv. pusset tresonitt. Noe upusset lecamur ved kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er litt oppsprekk mellom dekket og lecamuren samt hjørnet under soverom og ved kjellernedgang hvor muren er mye undergravet (se terrengforhold)

Mur/vegg er innkledd med isopor og vintermatte utenfor bad pga frostutsatt rør til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Frostsikring pga. rørføring



TG 3 Terrengforhold

Nokså flatt på entresiden, sterkt fall ifra på vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Større undergraving av muren på nedsiden ved kjellerutgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes. Masser som mangler mot muren på vestsiden må fylles tilbake og sikres slik at det ikke glir ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Flatt terreng



Undergravet mur

Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra av ukjent alder (ser ut å være skiftet ved et tilfelle), men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig- støpjern er vanlig for byggeår).

Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving). Påvist en pumpekum på nedsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent/udokumentert. Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert på utvendige stikkledninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2016

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Middels

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Alminnelig bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark. Utvendig kledning av liggende panel og takteking av lakkerte taksteinsformede metallplater. Aluminium leddport (bulket) og terrassedør på siden (ikke utv. omrammet). Garasjen er inv. kledd med malt osb fineer og trepanel himling (tyder på den kan være noe isolert)

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

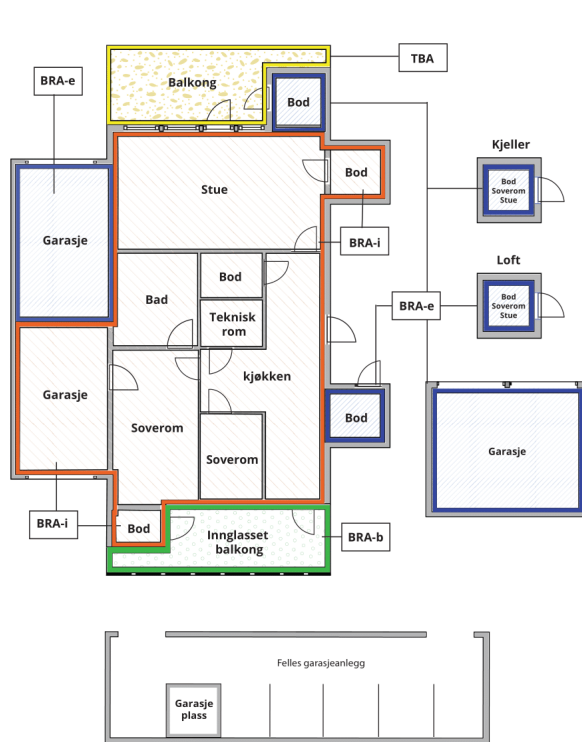
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	64			64	
1. Etasje	95			95	65
Kjeller	59			59	
SUM	218				65
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, bad, kjøkken, soverom, stue		
1. Etasje	Entré/trapperom, trapperom (kjeller), soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, soverom 2		
Kjeller	Trapperom/gang, bod (sluk), matbod, kjellerrom m/kjøkken, lagerrom, bod m/utgang		

Kommentar

27,3+49,772+9,573+8,6=

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes kun en tegning fra tilbygg av inngangsparti, men denne mangelfull slik boligen er utformet idag.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke brann/lyd-begrensede konstruksjoner som dagens krav til tomannsboliger.

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: Høyde i bad 1.etg. er kun ca 214cm.

Åpning vindu soverom 2.etg. b56xh76cm

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

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)
Tomannsbolig	159	59
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	49	291		0	838.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Furuholveggen 19							
Hjemmelshaver							
Indgjerd Nils							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde "Furuholen" i Knapper. Tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet. Ca fire km til Gardvik med barnehage, barne- /ungdomsskole og forretninger. Ca 12 km til Sand som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger iflg. GIVAS opplysning. Det er en pumpekum på nedsiden av boligen.

Regulering

Eldre reguleringsplan: Knapper Øst

Formål: Boliger

Om tomten

Hage er opparbeidet med med gress, diverse pry- og bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Noe gjerde og hekk mot nabo/vei. Stedlig vegetasjon på vestsiden.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 300 000

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megleropplysninger	29.09.2025	Tilsendt 21 filer	Ikke gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	

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/UY1093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon