

Tilstandsrapport



Enebolig



Østre Tømterud 13, 2100 SKARNES



SØR-ODAL kommune



gnr. 91, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 22537-1020

Referansenummer: CT6372

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 170 m² over en etasje og kjeller.
Terrasse på tre sider av huset.
Innglasst balkong med utgang til stor sørvestvendt terrasse.
Garasje med 1 biloppstillingsplass, med tilbygg der det er god plass til utstyr.
Verksted/garasje med plass til flere biler.
Lekehus.

STANDARD:

Boligen er opprinnelig fra 1968 og tilbygd/ombygd/modernisert i 2010 og 2015.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er tilnærmet flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk med metall på toppbord.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1993 og 1996, og noen trevinduer med 3-lags energiglass fra 2022. Vinuer i kjeller fra Byggeår.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.
Fundamentert på støpte/murte punkter, og direkte på grunn.
Terrasse med utgang fra vinterhage/innglasst terrasse. Overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasse med utgang fra tvstue er overbygget. Den henger sammen med den andre terrassen ved å gå ned et par trappetrinn.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, fliser og belegg.
Vegg: Malt trepanel, malt villmarkspanel og malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater, malt trepanel og malte glatte flater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein fra byggeår.
Ildsted er montert i stue.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Badet ble oppgradert i 2015 i egenregi av tidligere eier.
Gulv: Belegg.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.
Servant med underskap, speilskap over, dusjkabinett, og veggmontert toalett.
Plastsluk.
Mekanisk avtrekk. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

Bad kjeller:
Badet nytt 2010. I følge eier.
Gulv: Fliser med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Flisebelagt dusnisje med glassdør. Vegghengt toalett. Badekar/boblebad. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Vaskerom:

Gulv: Fliser.
Vegg: Malt trepanel.
Tak: Himlingsplater.
Skap med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskeum i stål.
Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opp/nedfellbart tørkestativ fastmontert på vegg.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdalkjøkken med profilerte fronter, og noen dører med glass.
Nedfelt oppvaskum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Laminerte benkeplater. Fliser over kokesone.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og microbølgeovn.
Plass til kjøleskap.
Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmepumpe luft/luft er montert i stue, samt ildsted/vedfyring.
Varmekabler i hele kjelleren, bortsett fra en bod. Panelover på soverom.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, står på vaskerom.
El-anlegg med automatsikringer. Både skjult og synlig ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på soverom.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Drenert rundt alle vegger i 2010 (iflg tidligere prospekt).
Grunnmur utført med lettklinkerblokker og støpt betong.
Støttemur i stablet betongblokker.
Tomten er tilnærmet flat.
Septiktank i glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Verksted/garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

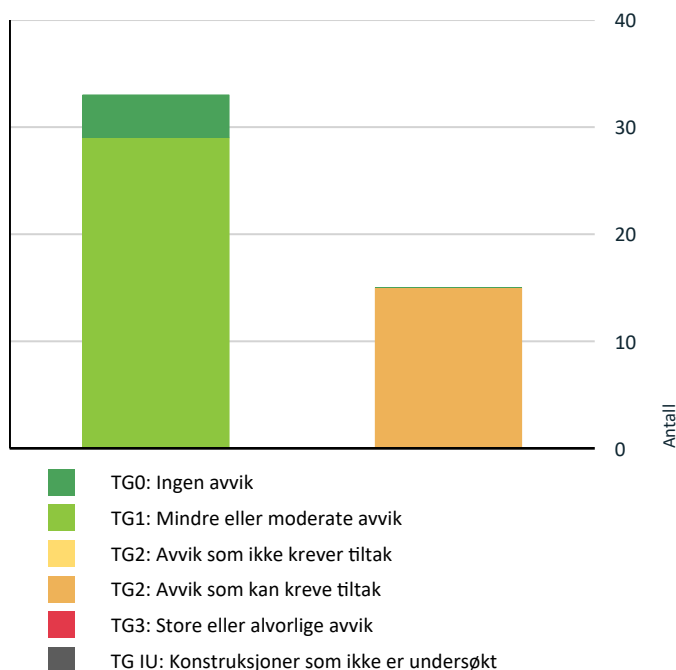
Lekestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takteking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 gis på grunn av at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd på deler av takkonstruksjonene. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes. Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på vann - og avløpsrør.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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.

Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Slitte og misfargede fuger er registrert.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men vaskerommet fungerer med dette avviket.



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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

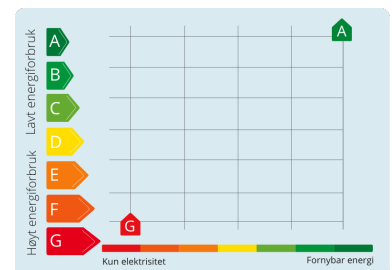
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



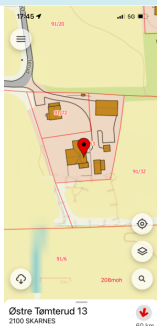
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Plater ble malt i 2019. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og leker, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk med metall på toppbord. Takvann ført ned i grunnen og ut til gøft inntil tomt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere anbefales montert.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på grunn av at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd på deler av takkonstruksjonene. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1993 og 1996, og noen trevinduer med 3-lags energiglass fra 2022. Vinuer i kjeller fra Byggeår.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskifting av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/fornyng av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fundamentert på støpte/murte punkter, og direkte på grunn.

Terrasse med utgang fra vinterhage/innglasset terrasse. Overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse med utgang fra tvstue er overbygget. Den henger sammen med den andre terrassen ved å gå ned et par trappetrinn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasser og trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, og dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Terrasser som står under åpen himmel og utsatt vær og vind vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner. Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

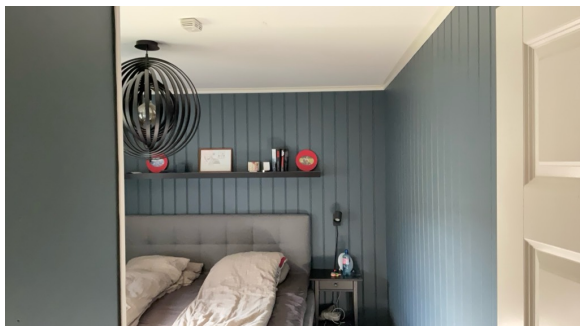
Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegg: Malt trepanel, malt villmarkspanel og malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater, malt trepanel og malte glatte flater.

Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunn.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm gjennom stuen er registrert.

Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

Etasjeskillene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

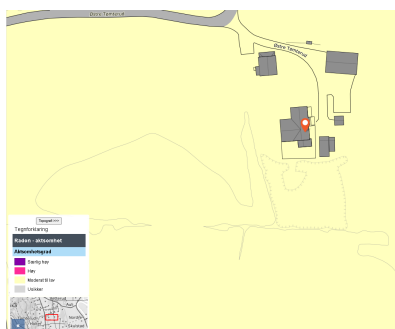
Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGL. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt pipe, antatt teglstein fra byggeår.

Ildsted er montert i stue. 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.



TG 1 Rom Under Terreng

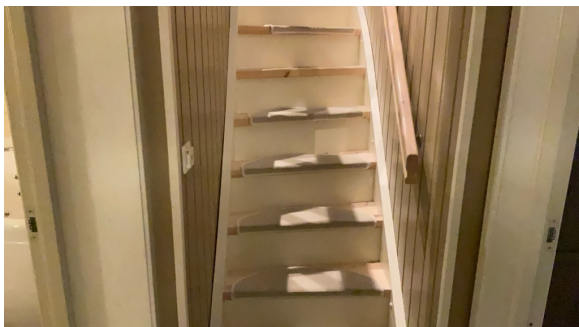
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da man på utsatte steder kan inspisere grunnmur og trevirke inntil grunnmur inne i skap, i kjellerrom. Ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold. Dette er en stikktaking på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2015 i egenregi av tidligere eier.

Gulv: Belegg.

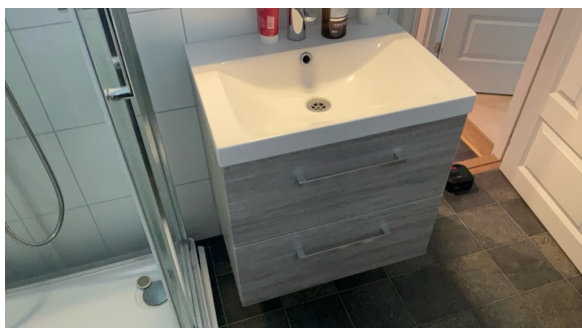
Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

Servant med underskap, speilskap over, dusjkabinett, og veggmontert toalett.

Årstill: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Belegg på gulv. Ved enkle fuktsøk ble det registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

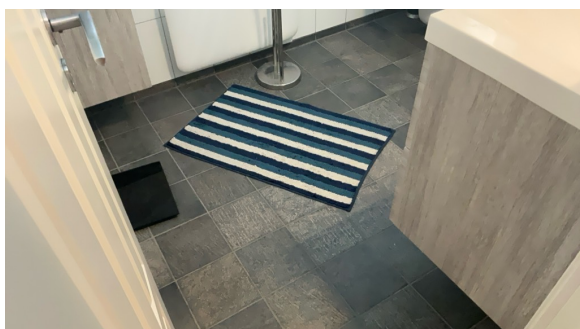
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, speilskap over, dusjkabinett og veggmontert toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Generell

Nytt 2011. I følge eier.

Gulv: Fliser med varme i gulv.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Flisebelagt dusnisje med glassdør. Vegghengt toalett. Badekar/boblebad. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegg: Fliser

Himling: Himlingsplater. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Overflater under badekar begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Det er registrert noe slitasje på fuger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varme i gulv. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Overflater under badekar er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Slitte og misfargede fuger er registrert.

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.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

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.



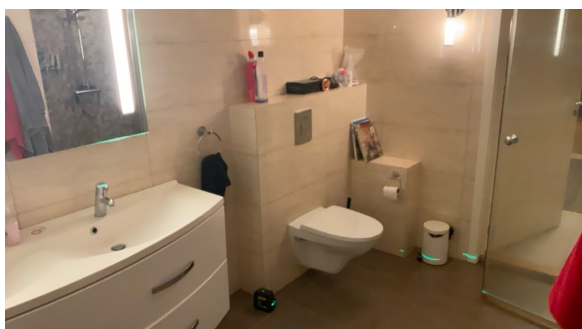
KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Flisebelagt dusnisje med glassdør. Vegghengt toalett. Badekar/boblebad. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser.

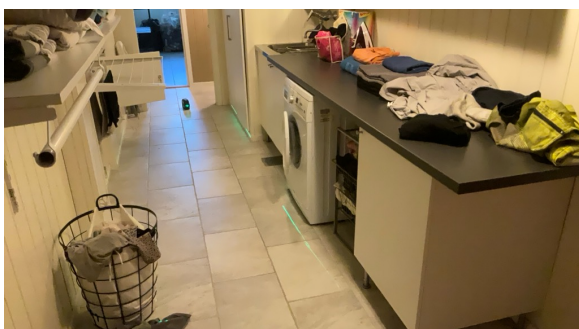
Vegg: Malt trepanel

Tak: Himlingsplater.

Skap med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opp/nedfellbart tørkestativ fastmontert på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Tilstandsrapport

Himling: Himlingsplater.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med gulvvarme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det kun benyttes som vaskerom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men vaskerommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.



KJELLER > VASKEROM

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skap med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opp/nedfellbart tørkestativ fastmontert på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling utført i åpen konstruksjon i skap, og det er ikke funnet unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdalkjøkken med profilerte fronter, og noen dører med glass. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Laminerte

Tilstandsrapport

benkeplater. Fliser over kokesone.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og microbølgeovn. Plass til kjøleskap.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 1010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

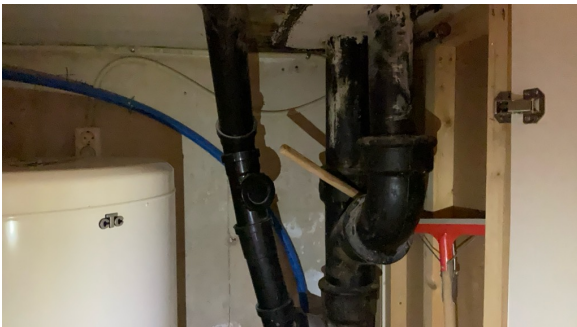


TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

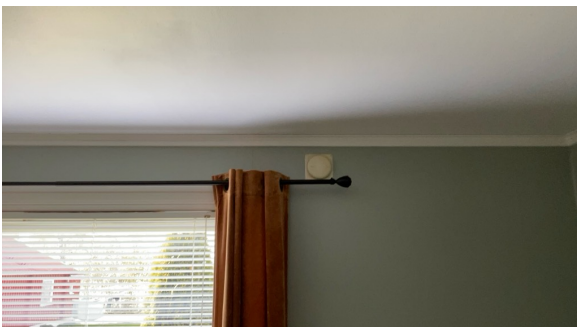
Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue, samt ildsted/vedfyring. Varmekabler i hele kjelleren, bortsett fra en bod. Panelover på soverom.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, står på vaskerom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Både skjult og synlig ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det elektriske anlegget er ikke bygningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forsikrer sikkerhetskrav. Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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.

2011 nytt opplegg kjeller + nytt skap.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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?

Ukjent

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert rundt alle vegger i 2010. Opplys i tidligere salgsoppgaver. Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



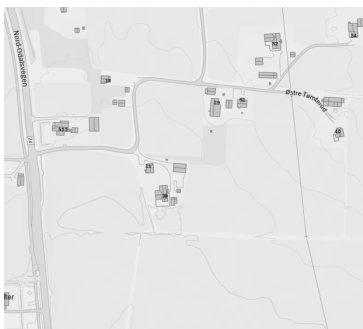
TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i stallet betongblokker.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tillstandsgrad er satt ut fra alder på vann - og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Ut fra alder på vann- og avløpsrør kan det være behov for oppgraderingsbehov.

TG 1 Septiktank

Ny pumpekum ble satt ned i 2015, og det ble montert ny kvernpumpe i 2018.

Eier opplyser at dette fungerer fint.

Det er alarm tilknyttet anlegget, som varsler ved pumpestans. Det blir samtidig sendt melding til telefon.

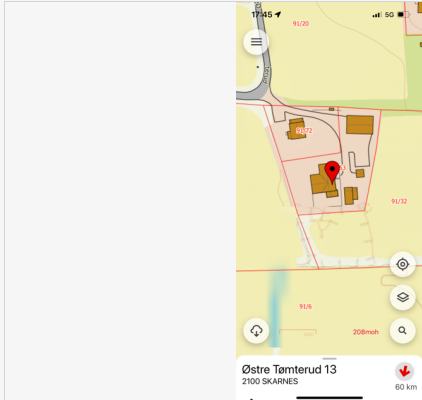
Det er også montert ventil på avløpsrør, for å sikre boligen mot tilbakeslag av kloakk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1968

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

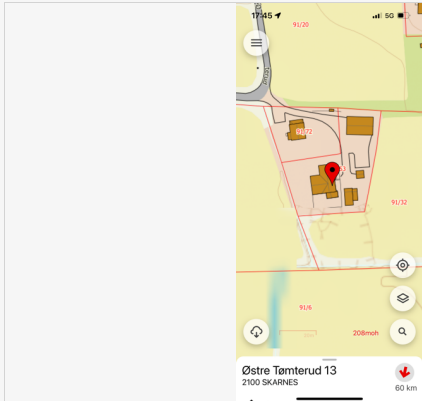
Garasje oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Stålplater. Vippeporter. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Verksted/garasje



Anvendelse

Verksted/garasje

Byggeår

2007

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

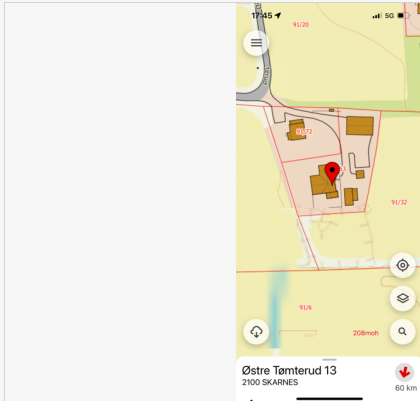
Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig stålplater. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Vippeport, inngangsdør og stor leddport. Det er downlights langs gessimskasse rundt hele bygget. Innvendig er det også bygget en mesanin med trapp. Det anbefales at det blir montert rekkverk på mesanin. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Lekestue



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

2019

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak teknet med stålplater. Lekestue er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

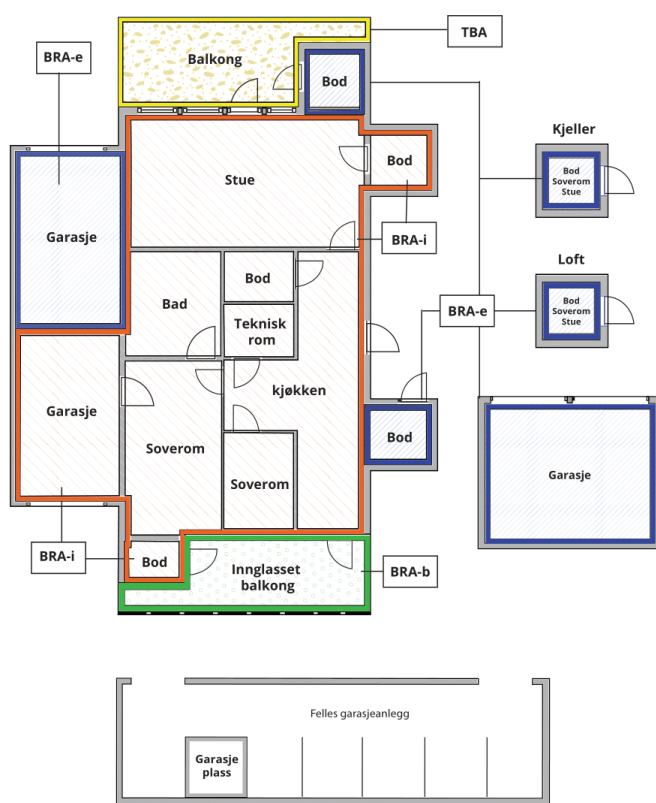
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	129	3	12	144	126
Kjeller	112			112	
SUM	241	3	12		126
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Kjøkken, Stue, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vindfang, Soverom 4	Bod	
Kjeller	Bad, Vaskerom, Kontor, Bod, Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Grovkjeller		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,42 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,95 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Verksted/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		101		101	
SUM		101			
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted/garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Lekstue

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	71
Garasje	0	42
Verksted/garasje	0	101
Lekstue	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Emil Rolstad Winjum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	91	53		0	1848.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Tømterud 13

Hjemmelshaver

Winjum Emil Rolstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Oppstad, ca 6 km fra kommunesenter Skarnes. 4 km til gårdsbarnehage. Fra Skarnes er det timesavganger med tog i retning Oslo/Asker og Kongsvinger. På Skarnes er det også skoler til og med videregående skole. Kun ca en times kjøring til Oslo. Flott terreng for turer til fots og på ski. Gode muligheter for fiske, båtliv og bading i Oppstadåa og Storsjøen.

Adkomstvei

Tinglyst vei forbi nabo. Opplyst av eier.

Tilknytning vann

Kommunalt.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommen som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommuneplanen/arealdel. Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel - LNFR område. For nærmere undersøkelse kontakt kommunen.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plenarealer og beplantning. Særdeles gode solforhold. Stor gruset gårds plass med en pen "øy" med plen på gårds plassen. Det er fint utsyn fra eiendommen. Biloppstillingsplass og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst vei forbi nabo. Opplyst av eier. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	19.05.2025	
3	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.