

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eidsvollsvegen 49, 2120 SAGSTUA

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 13, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 411 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 21034-1260

Referansenummer: QS8748

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Boligen har takkonstruksjon av sperretak med taktekking av eldre sementtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i hovedsak utvendig kledd med eternittplater.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, det er en malt hovedytterdør med glassrute, og to malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt, der den ene er 2-fløyet.

Det er en vestvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk av stående bord, og en vestvendt luftebalkong med utgang fra andre etasje.

Boligen har en tretrapp til hovedytterdør med rekkverk på en side, en enkel tretrapp til treterrassen og en smijernstrapp til kjøkkeninngang.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige overflater består av gulvbelegg, laminatgulv og furugulv, vegger er kledd med malt trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er to mursteinspiper med flere tilknyttede ildsteder i første- og andre etasje.

Boligen har en kjeller som er noe enkelt innredet med betonggulv, gulvteppe og gulvbelegg, og vegger av malt mur, og det er en brystning med malte plater i kjellerstue.

Det er en tretrapp i vinkel mellom første- og andre etasje med rekkverk og håndløper på en side, en støpt trapp i vinkel til kjeller og en enkel, bratt tretrapp til loft.

Boligen har i hovedsak malte profilerte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet i andre etasje har vinylbelegg med fall til plastsluk, malt strie på vegger og malt himling.

Det har servant, dusjkabinett, veggmontert varmeovn og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført opp til loft.

Badet i kjeller har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Det har servantinnredning, dusjavlukke med skyvedør, innfliset hjørnebadekar og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i andre etasje på to vegger med malte slette fronter og både heltre benkeplate og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og felt mellom benkeplater og overskap er kledd med fliser og vannavvisende plate. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr, det er plass til kjøleskap i rommet og det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning i første etasje på to vegger med malte slette fronter, heltre benkeplate og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredningen og et flislagt felt over innredningen på en vegg. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr. Det er en kjøkkenovn i rommet, og det er plass til kjøleskap i rommet.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil til pipens lufteløp.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i andre etasje med gulvbelegg, malt panel, malt strie og fliser på vegg, og malt panel i himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via ventil til pipens lufteløp.

Toalettrom i kjeller med gulvbelegg, malt strie på vegger og malt himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via ventil til pipens lufteløp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør av kobberør og av plast, og avløpsrør av støpejern.

Det er naturlig ventilasjon via ventiler til pipens lufteløp.

Boligen har en oljefyr som varmer opp vann via elektrisitet til bruk i dusj og servanter, og til vannbåren oppvarming via radiatorer.

Det er to luft til luft varmpumper.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringskap i gang i andre etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen har grunnmur av betong.

Eiendommen har en skrånende tomt.

Boligen har privat vann via felles vannverk i området med vannledning av metall og kommunalt avløp med avløpsledning av plast.

Eiendommen har en nedgravd oljetank av stål.

Det er et tregjerde mot skråning mot Sollauståa.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

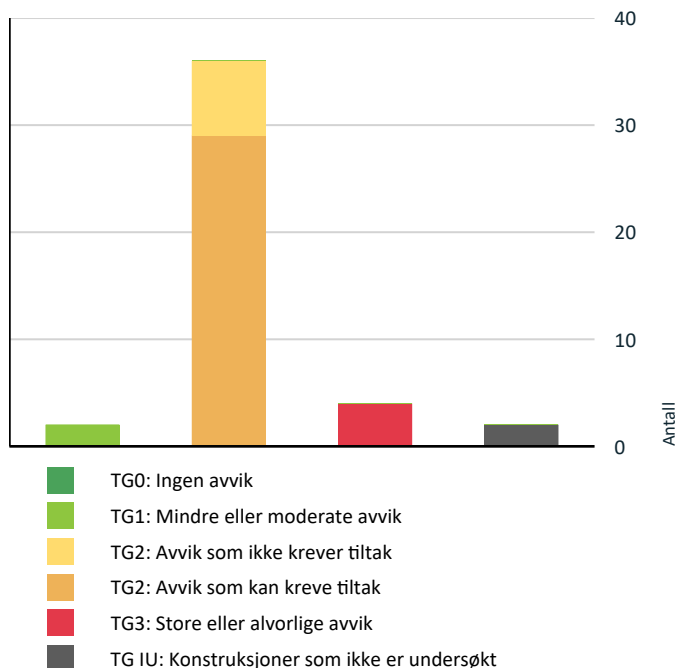
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

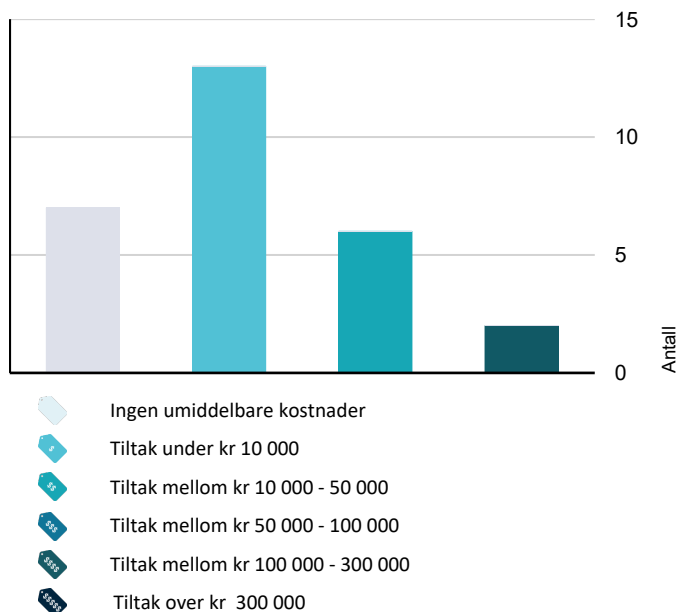
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oversendt bilde av et kartutsnitt som viser tomten som skal skilles ut ved garasjen. Denne tomten er ikke helt rektangulær, så tomtestørrelsen er foreløpig bare oppgitt omtrentlig.

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid/brukstid er gitt opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1947

Standard

Noe enkel boligstandard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekkning av eldre sementtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Forventet brukstid har passert for taktekkning og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes ved vedlikehold.

Kjøper må påregne utskifting av taktekkning i løpet av de nærmeste årene.



Mosedannelse på taktekkning.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er luftehatt over tak og overgangsbeslag rundt piper over tak.

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.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

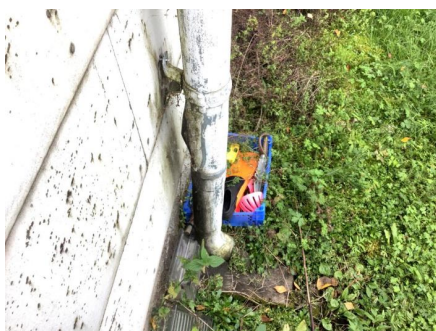
Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekkning skiftes. Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Frostsprengt nedløpsrør og mangelfull bortledning av takvann.

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i hovedsak utvendig kledd med eternittplater. Vegg mot vest og deler av vegg mot øst ved inngangsparti er kledd med bordkledning fra cirka 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist et betydelig antall sprukne eternittplater.

Det er flere områder med utette overganger.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har stedvis ført til råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Det er ikke lufting bak plater.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Fasade må påregnes utskiftet, og det kreves spesialfirma for å rive eternittplater da disse inneholder asbest. Da bør vegger samtidig etterisoleres og lufting etableres.

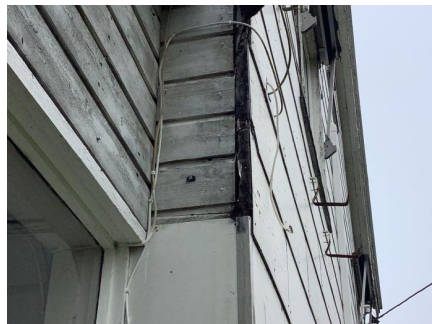
Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet bordkledning.



Eksempel på utette overganger i fasade.



Eksempel på eternittplater med skader.



Omremming er ført helt ned til vannbrett, og dette har stedvis ført til råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har takkonstruksjon av sperretak kledd med tidligere undertak av stikketak. Det er adkomst til loft via innvendig trapp. Takkonstruksjonen er uisolert og ventilert via naturlige utettheter. Det er to åpningsbare vinduer for lufting. Det er utført sporadiske fuktmålinger på befaringsdagen, og det måles tørt.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskjolder ved piper, men det måles tørt på befaringsdagen. Dette kan skyldes utettheter med lekkasjer ved spesielle værforhold, eller at piper trekker til seg vann i våte perioder.

Avtrekkventil i himling på bad ledes bare opp til loft.
Vindskier har et vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet ved forskjellige klimatiske forhold.

Da takteking skiftes ut bør det monteres diffusjonsåpent undertak, for da kan loftsetasjonen om ønskelig isoleres helt opp til taktro.

Avtrekkventil bør ledes ut i det fri.

Vindskier bør vedlikeholdes, eller skiftes ut i forbindelse med utskifting av takteking.

Tilstandsrapport



Værslitte vindskier.



Fuktskjolder på gulv nedenfor pipe.



Fuktskjolder rundt pipe, og det måles tørt.

Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er enkelte malte trevinduer med enkle glass og varerammer i alle etasjer.
Vinduer med isolerglass er skiftet ut over år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er sprukket glass i kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av enkelte eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt vindu.



Eksempel på værslitt vindu.



Sprukket glass i kjellervindu.

Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og veggmontert kodelås, og to malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt til treterrasse og luftbalkong, der den ene er 2-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørblad på hovedytterdør er svellskadet.
Dørrider på balkongdør i andre etasje er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hovedytterdør bør skiftes ut.
Dørrider på balkongdør bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svellskadet dørblad på hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk av stående bord, og en vestvendt luftbalkong med utgang fra andre etasje med tremmegulv og det er opplyst at den har tekking av protanbelegg fra cirka 2004.

Tilstandsrapport

Terrasse er opplagret på betongsøyler i terreng og luftebalkong er opplagret på yttervegger rundt stue.
Rekkverkshøyden på treterrassen er cirka 92 cm, og brystning som utgjør rekkverk på luftebalkong er cirka 79 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

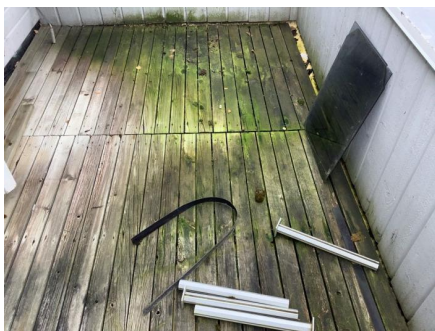
Tremmegulv på luftebalkong er svært værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tremmegulvet må vedlikeholdes, evt. skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitt tremmegulv på luftebalkong.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp til hovedytterdør med rekkverk på en side, en enkel tretrapp til treterrassen og en smijenstrapp til kjøkkeninngang.
Rekkverkshøyde er cirka 87 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, laminatgulv og furugulv, vegger er kledd med malt trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er i hovedsak hele, men umoderne.

Det er påvist enkelte avvik som:

Løstnet og avflasket maling i himling.

Skadet gulvbelegg.

Slitasje på furugulv.

Manglende feielister fører stedvis til grov utførelse.

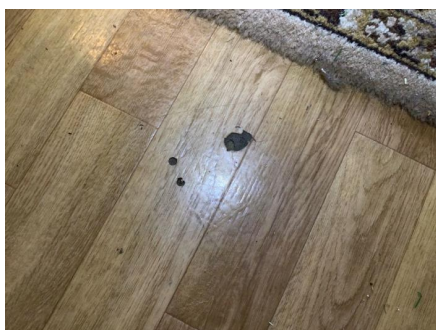
Det er mykt undergulv under laminatgulv i stue i første etasje.

Tilstandsrapport

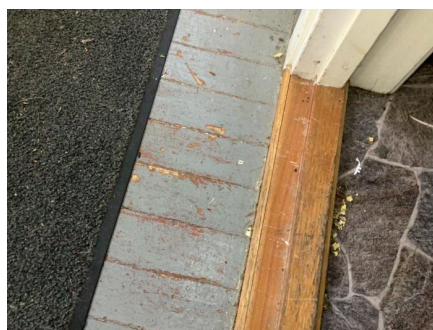
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing og omfang kan styres av egne ønsker.



Skadet gulvbelegg.



Slitasje på furugulv i vindfang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper med flere tilknyttede ildsteder i første- og andre etasje. Sotluker er plassert i gang og på toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende ildfast plate foran ildsted fører automatisk til TG3.

Det er utilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran et ildsted da det er en anbefaling om at denne skal dekke minimum 30 cm forbi ilegg. Det er rennemerker etter sotvann under feieluker på piper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Riss og sprekker bør utbedres ved vedlikehold.

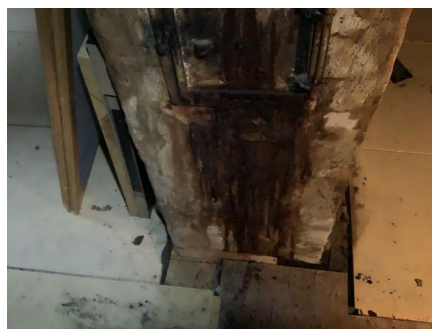
Ildfast plate foran ildsted bør utvides.

Det bør monteres regnavdekning eller pipehatter over tak.

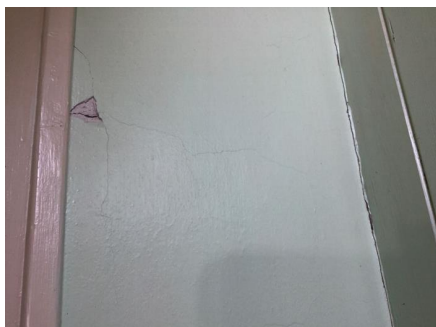
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende ildfast plate foran ildsted.



Rennemerker etter sotvann under feiluke.



Eksempel på riss i pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en kjeller som er noe enkelt innredet med betonggulv, gulvteppe og gulvbelegg, og vegger av malt mur, og det er en brystning med malte plater i kjellerstue.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltsutslag på åpne murkonstruksjoner.

Det er påvist muggdannelse på nedre del av sponplater i kjellerstuen.

Det måles skadelig fuktinnhold i sponlater og i plank utenpå sponlater.

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.

Sponplater bør fjernes slik at vegger består av åpne murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



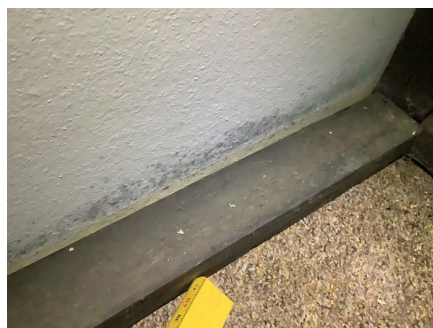
Saltutslag.



Fuktmåling i plank utenpå sponplate, og det er vått.



Hulltaking, og det er ikke svill å måle fuktinnholdet i.



Muggdannelse på sponplater.

TG 1U Kryp Kjeller

Det er en krypkjeller uten adkomstmulighet under deler av kjøkken og inngangspatri med spiskammers. Det er flere lufteventiler i ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp i vinkel mellom første- og andre etasje med rekkverk og håndløper på en side. Hjelpemiddelsentralen har trappeheis i denne trappen på befaringsdagen.

Det er en støpt trapp i vinkel til kjeller.

Det er en enkel, bratt tretrapp til loft med vegger på to sider.

Vurdering av avvik:

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

Etter gjeldende forskrift skulle nedre del av kjellertrapp hatt rekkverk.

Det er påvist slitasje i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Trapp bør vedlikeholdes, og det bør monteres rekkverk, eller i det minste en håndløper i bunnen av kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Slitasje i trapp.



Slitasje i trapp.



Rekkverk er ikke montert i bunnen av kjellertrapp.

Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i terskel.

Enkelte dører har kuvert seg, slik at de ikke stenger inntil karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på adkomst for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å redusere adkomst for mus i konstruksjoner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for

Tilstandsrapport

oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg med fall til plastsluk, malt strie på vegger og malt himling. Det er cirka 1:100 fall til sluk fra dør, total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 25 mm og det er en oppkant på cirka 30 mm på dør.

Det har servant, dusjkabinett, veggmontert varmeovn og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført opp til loft.

Rommet har blitt noe enkelt oppusset med nytt vinylbelegg og maling av vegger siden rommet ble bygget.

Vinylbelegg er ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger tåler mest sannsynlig ikke vannpåkjenning etter dagens krav.

Halvparten av forventet brukstid har passert for sluk.

Badet har bare naturlig ventilasjon opp til loft.

Det er påvist lekkasje fra servantbatteri.

En glassdør mangler på dusjkabinettet slik at dusjforheng benyttes.

Rommet er umoderne og overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lekkasje fra servantbatteri.



Rommet er umoderne med slitasje.



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

2. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

KJELLER > BAD

Generell

Badet er bygget mens byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende. Badet er bygget av fagperson, men det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i flisfuge på yttervegg, sannsynligvis som følge av bevegelse bak fliser på grunn av saltutslag på grunnmur.

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på eventuell utvikling i flisfuger.

Vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i flisfuge på grunnmur.



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved dusj.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ukjent om det er et sluk under badekaret, eller om dette er direkte tilkoblet avløp.

Det er en oppkant på cirka 40 mm under døren, men det er ukjent om denne er vannrett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er tett sokkel til dusjavlukket, og hvis det ikke er sluk under badekaret, så vil ikke lekkasjevann renne til sluk. Det er motfall til sluk i dusjavlukket, og avviket medfører automatisk TG3 i tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Fallforholdet må utbedres da våtrommet igjen skal renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt.

Det er synlig smøremembran rundt sluk.

Det er påvist saltutslag på betongvegg i bod bak dusjavlukket, og dette skyldes mest sannsynlig fukt fra grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på 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.



Plastsluk, og synlig smøremembran rundt sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning, dusjavlukke med skyvedør og innfliset hjørnebadekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Bunnplate i servantskap er svellskadet.

En skyvedør er løftet fra skinner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bunnplate bør skiftes ut i servantskap.

Skyvedør bør monteres igjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Svellskadet bunnplate i benkeskap.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning på to vegger med malte slette fronter og både heltre benkeplate og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og felt mellom benkeplater og overskap er kledd med fliser og vannavvisende plate. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr, og det er plass til kjøleskap i rommet.

Deler av kjøkkeninnredningen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er sammensatt av tre forskjellige innredninger med forskjellig alder.

Det er påvist noe slitasje på den eldre delen av innredningen.

Det er ikke montert dekkside ved oppvaskmaskin eller kantlist for å skjule enden av benkeplate.

Det er et synlig boret hull i skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Hvis kantlist og dekkside monteres, og det ellers gjøres noe vedlikehold kan kjøkkeninnredningen fungere som en enklere type. Dette må kjøper selv avgjøre.



Slitasje på innredning.



Kantlist og dekkside mangler.



Synlig, boret hull i skapdør.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning på to vegger med malte slette fronter, heltre benkeplate og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredningen og et flislagt felt over innredningen på en vegg. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr. Det er en kjøkkenovn i rommet, og det er plass til kjøleskap i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist løs hengsel på skapdør.

Det er skader på skapdør.

Tidligere hull i benkeplate er enkelt tettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Omfang kan styres av egne ønsker.

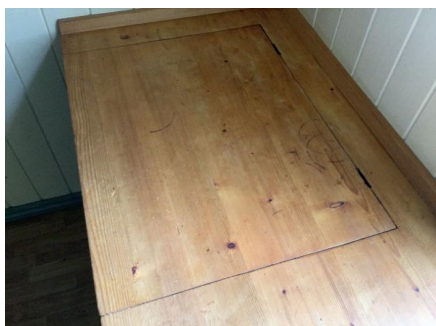
Tilstandsrapport



Skadet skapdør.



Skadet skapdør.



Tidligere hull er enkelt tettet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventilatorhette over kjøkkenovnen, men luft ledes kun til ventil til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger og malt himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via ventil til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner.
Det drypper fra servantbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Servantbatteri bør utbedres.

2. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malt panel, malt strie og fliser på vegg, og malt panel i himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via ventil til pipens lufteløp

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggfliser under servant har skader.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Veggfliser med skader bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i veggfliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast. Stoppekran og trykkmåler er plassert bak inspeksjonsluke i kjellerstue. Deler av rørstrekket er isolert, og isolerte rør er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern. Avløpslufting ledes mest sannsynlig over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📌 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📌 TG 2 Varmesentral

Boligen har en oljefyr fra 1972 med brenner fra 1998. Det er opplyst at oljefyren er ombygget til kun bruk av el-kolbe, slik at all oppvarming av vann skjer elektrisk.

Det er fremvist en servicekontroll fra 2007 for anlegget.

El-kolben varmer opp varmtvann til bruk i servanter og dusjer, og til oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📌 TG 2 Andre installasjoner

Boligen har to luft til luft varmepumper.

En i andre etasje med innedel i stue med ukjent alder, og en i første etasje med innedel på kjøkken med datostempel fra 2019, men det er opplyst at denne ble montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist servicehistorikk, og mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for den eldste varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service bør utføres på varmepumpene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📌 TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radioatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TE 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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringskap med skrusikringer, fire automatsikringer, en jordfeilautomat og to jordfeilbrytere i gang i andre etasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra rutine da det foreligger godkjent el-tilsynsrapport nyere enn 5 år.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TE 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett fuktsperre mot grunnen under boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong.

Treullsement er brukt som innvendig forskaling for noe isolasjonsegenskaper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendig vedlikehold etter egne ønsker.



Innvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.

TG 2 Terrenforhold

Eiendommen har en skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann via felles vannverk i området med vannledning av metall, og kommunalt avløp med avløpsledning av plast fra 2003.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke vannprøver fra privat vannverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannkvaliteten bør dokumenteres.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Eiendommen har en nedgravd oljetank av stål som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tank og rørapplegg bør fjernes utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre tomteforhold

Det er et tregjerde mot skråning mot Sollauståa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av gjerdet raser ut mot skråningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjerdet må rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gjerdet raser ut i skråning.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Uthus punktfundamentert på betongfundamenter med delvis jorddekke og delvis trebjelkelag og tregulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein.

Bygget er inndelt i vedskåle og flere bodrom for lagringsplass. Det er loft i bygget for lagring med adkomst via trapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

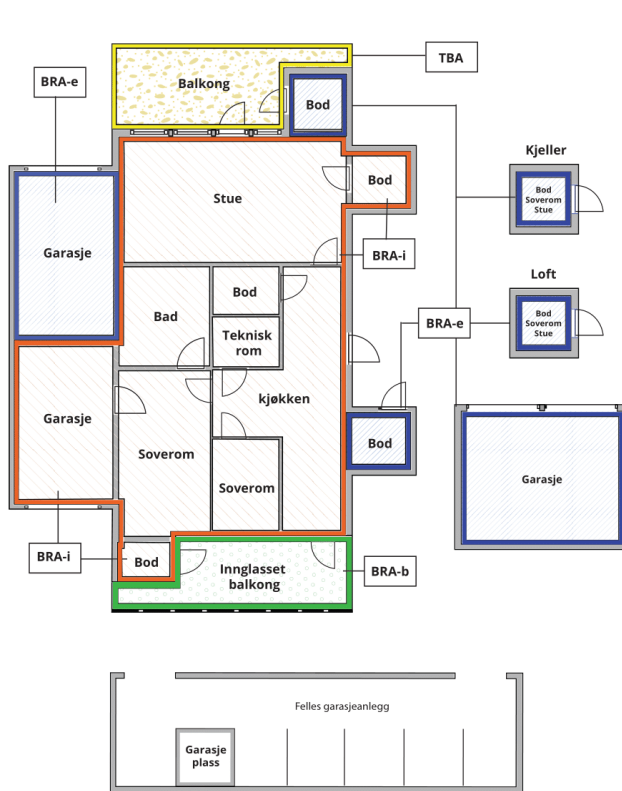
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	91			91	8
1. Etasje	122			122	40
Kjeller	89			89	
SUM	302				48
SUM BRA	302				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Soverom , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom 2, Bad , Bod		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Vindfang 2, Spiskammers, Stue , Stue 2, Soverom		
Kjeller	Gang , Fyrrrom , Bod , Toalettrom , Kjellerstue , Gang 2, Bad		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vinduer med midtpost tilfredsstillende ikke størrelseskrav til sikker rømning, som krever fri bredde på minimum 50 cm.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		52		52		5	57
Etasje		57		57			57
SUM		109				5	114
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje		Vedskåle, Bod 2, Bod 3, Gang, Bod 4, Bod 5	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

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	242	60
Uthus	0	109

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Else Gruben	Kunde
	Stein Gruben	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	13	10		0	5500 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) og oversendt kartutsnitt (7053,5-(ca25*60=1500)=ca. 5500	Eiet

Adresse

Eidsvollsvegen 49

Hjemmelshaver

Gruben Else

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 1 km vest for Sand som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesveg til privat vei som deles med nabo. Det er cirka 80 m på privat vei til boligen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt rundt bygningene, pent opparbeidet med plen, frukttrær og diverse beplantning. Eiendommen har utsikt over- og grenser mot Sollauståa, og det er en skråning mot denne.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 5 tinglyste heftelser på eiendommen: to i form av bestemmelser om gjerde fra 1946 og 1951, en angående elektriske kraftlinjer fra 1968, en obligasjon fra 1990 og en bestemmelse om kloakkledning fra 1998.

Siste hjemmelsovergang

År

1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.08.2006		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
El-tilsynssak	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt		Viser hva som skal skilles ut rundt garasje	Gjennomgått		Nei
Servicerapport, oljefyr	08.02.2007		Gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsynssak	17.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS8748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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