

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ellingsrudvegen 19, 2100 SKARNES

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 38, bnr. 14

## Markedsverdi

### 2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 14382-1688

Referansenummer: BU5993

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# 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
- løsløse 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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra 2012. Det er noe mose på taket mot nord.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti og terrasse v/stue.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull på gammel del og 15 cm mineralull på tilbygg. Stående utvendig malt panel. Panel på gavl mot øst er byttet i 2019 og panel på tilbygg byttet i 2018. Panel mot vest har noe tørråte.

Huset er malt i 2020.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med sprøyte isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Fuktmerke v/pipeløp. Dårlig ventilering.

Loftet er kontrollert fra loftluke, da lofet ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Malte trevinduer fra 1980 med 3-lags isolerglass og ventil i karm. På entre og bad/vaskerom i 1 etg. er det vindu med 2-lags isolerglass fra 2018 (TG 1). 2 eldre takvinduer m/2-lags isolerglass.

Malt inngangsdør fra 2012 med glass i dørblad og terrassedør fra 1980 med 3-lags isolerglass  
Terrasse v/stue på 14 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Inngangsparti/terrasse fra 2012 på 12 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise.

Terrassene er malt i 2024.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater i 1 og 2 etg. er fra 2012 - 2016.

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/noe svell). Eikeparkett. Vinylbelegg. Fliser m/varme, med sprekte fliser v/vegg. Betong (kjeller).

Vegger. Malt glassfiberstrie. Slette malte vegger. Malt panel. Malt betong (kjeller).

Tak. Slett malt tak. Malt panel. Panel. Malt mdf. takplank.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg. er etterisolert.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør (2016) i stue og åpen plassbygget peis. Vedovn i kjeller. Feierluke i kjeller.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Svingtrapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Mangler rekkverk på repos i 1 etg. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkerte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Malte slette dører. Lakkert og malte fyllingsdører. Garderobeskap i ett soverom og i entre. Bod med plassbygde hyller.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2012. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom i kjeller fra byggeår, bygget etter gjeldene våtromsnorm. Vaskerommet er ikke i henhold til dagens våtromsnorm.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1980. Malte skrog. Furu fyllingsdører og fronter. Ett høyskap. Benkeplate i laminat og stål med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator over komfyr.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget  
Avløpsrør av soil (TG 2) og plast (TG 1).  
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.  
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom, bad 2 etg. og kjøkken. Naturlig avtrekk i vaskerom kjeller (TG 2).  
120 l varmtvannsbereder fra 2000, plassert i trapperom i kjeller.  
Luft til luft varmepumpe fra 2022.  
Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom og entre.  
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2014. Ny strømmåler. Fiber bredbånd til husvegg.  
El. kontroll i 2024.  
Brannslukker og røykvarslere i huset.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra 2012  
Betongfundament samt grunnmur av betong som innvendig er isolert med siporex.  
Vann og avløpsrør. Vannledning er fra 2012.  
Avløpsrør fra 2022.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

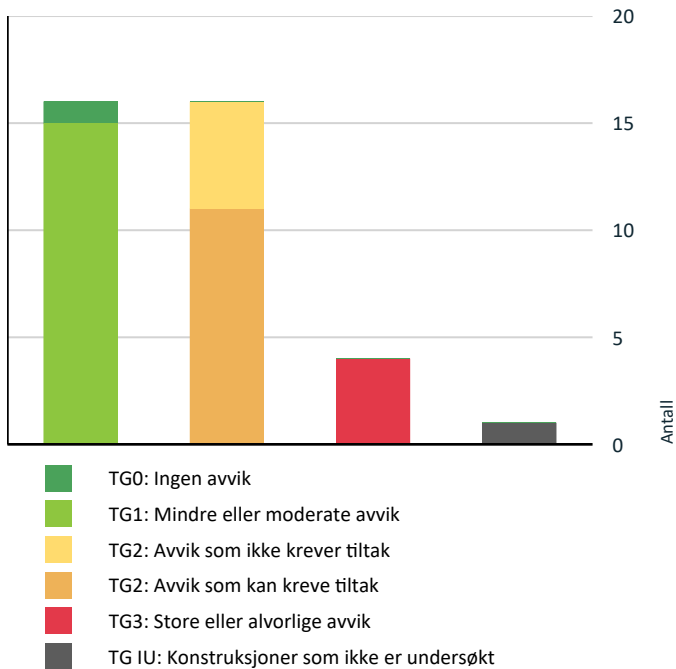
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

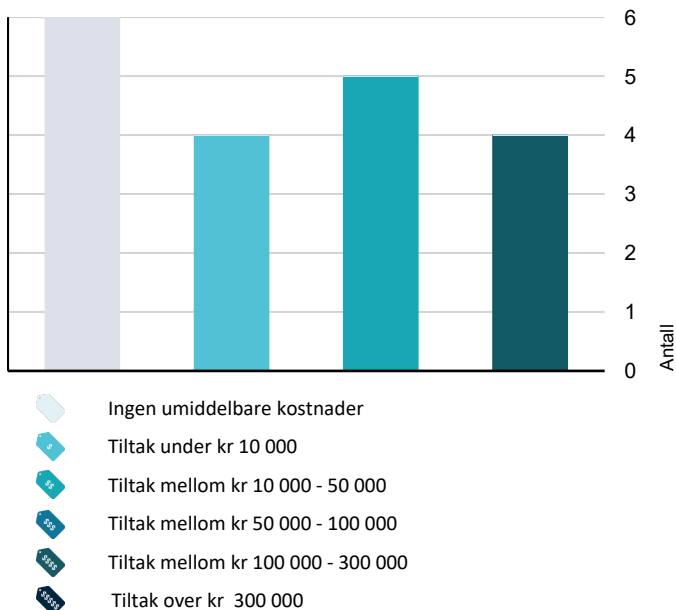
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1949

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

## Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Nye vinduer på gammel del av huset
1980	Modernisering	Oppgradert kjøkken
2000	Modernisering	120 l varmtvannsbereder
2012	Modernisering	Tilkoblet offentlig vann.
2012	Modernisering	Ny takstein og beslag
2012	Tilbygg	Tilbygget entre og bad/vaskerom
2012	Ombygging	Nytt bad/vaskerom
2012	Modernisering	Oppgradert de fleste vegger og tak i 2 etg.
2012	Tilbygg	Tilbygget terrasse/inngangsparti
2015	Modernisering	Sikringsskap med automatsikringer
2016	Modernisering	Oppgradert de fleste vegg og tak overflater i 1 etg.
2016	Modernisering	Ny peisovn i stue.
2018	Modernisering	Ny utvendig panel på tilbygg
2018	Modernisering	Nye vinduer i tilbygg
2019	Modernisering	Ny utvendig panel på gavl mot øst.
2020	Modernisering	Malt huset.
2022	Modernisering	Tilkoblet offentlig avløp.
2022	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	Malt rekkverk på terrasse

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med betongtakstein fra 2012. Det er noe mose på taket mot nord.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti og terrasse v/stue.

Årstall: 2012      Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull på gammel del og 15 cm mineralull på tilbygg. Stående utvendig malt panel. Panel på gavl mot øst er byttet i 2019 og panel på tilbygg byttet i 2018. Panel mot vest har noe tørråte. Huset er malt i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med sprøyte isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Fuktmerke v/pipeløp. Dårlig ventilering. Loftet er kontrollert fra loftluke, da loftet ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag v/pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer fra 1980 med 3-lags isolerglass og ventil i karm. På entre og bad/vaskerom i 1 etg. er det vindu med 2-lags isolerglass fra 2018 (TG 1). 2 eldre takvinduer m/2-lagsisolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Dører

Malt inngangsdør fra 2012 med glass i dørblad og terrassedør fra 1980 med 3-lags isolerglass.  
Det er spotlight over inngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassdør fra 1980.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Terrasse v/stue på 14 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.  
Inngangsparti/terrasse fra 2012 på 12 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise.  
Terrassene er malt i 2024.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater i 1 og 2 etg. er fra 2012 - 2016.  
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/noe svell). Eikeparkett. Vinylbelegg. Fliser m/varme, med sprekke fliser v/vegg. Betong (kjeller).  
Vegger. Malt glassfiberstrie. Slette malte vegger. Malt panel. Malt betong (kjeller).  
Tak. Slett malt tak. Malt panel. Panel. Malt mdf. takplank.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg. er etterisolert.

#### 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**

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør (2016) i stue og åpen plassbygget peis. Vedovn i kjeller. Feierluke i kjeller.

# Tilstandsrapport



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

Med fuktsøker (på åpne overflater) er grunnmur tørr til ca. 30 cm fra gulv. På gulv er det målt fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er målt fukt i gulv og nederst på grunnmur. Mye tyder på at det er kapillær fukt i gulv. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Svingtrapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Mangler rekkverk på repos i 1 etg. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkerte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

# Tilstandsrapport

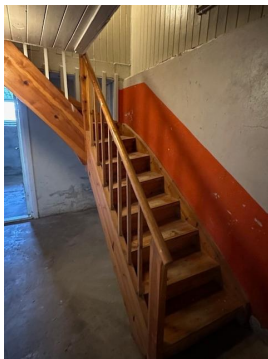
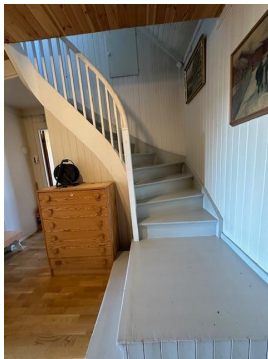
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 1 Innvendige dører

Malte slette dører. Lakkert og malte fyllingsdører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom og i entre. Bod med plassbygde hyller.



## VÅTROM

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra 2012. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson

## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank i tak.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 15 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, frittstående klosett, samt dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår, bygget etter gjeldene våtromsnorm. Vaskerommet er ikke i henhold til dagens våtromsnorm. Det er målt fukt i gulv v/sluk. På vegger/grunnmur er det målt fukt ved gulv. Synlig riss i grunnmur v/vindu. Synlig saltutslag på grunnmur. I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin og en vedfyrt vasketro. Det er kun vegg ventil i rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## KJELLER > VASKEROM



# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

### Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnaden her blir liggende under rehabilitering av vaskerommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2 - ETASJE > BAD

### Generell

Eldre slitt bad i 2 etg. Fliser på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og slett malt tak i baderom. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Dusjhjørne med vinylbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Mekanisk avtrekk på vegg. Badet er ikke brukt på mange år.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2 - ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Leilighet i 2 etg. mot vest.

Kjøkkeninnredning fra 1980. Malte skrog. Furu fyllingsdører og fronter. Ett høyskap. Benkeplate i laminat og stål med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Det er utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Det er ingen synlig tegn til lekkasje, eller registrert fukt i forbindelse med kjøkkenet. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller. Ute vannkran.

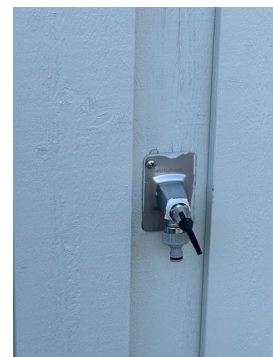
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil (TG 2) og plast (TG 1).

#### Vurdering av avvik:

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

Plastrør TG 1.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom, bad 2 etg. og kjøkken. Naturlig avtrekk i vaskerom kjeller (TG 2).



## ! TG 2 Varmtvannstank

120 l varmtvannsbereeder fra 2000, plassert i trapperom i kjeller.

Årstill: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom og entre.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2014. Ny strømmåler.  
Fiber bredbånd til husvegg.  
El. kontroll i 2024.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja I følge eier finnes det samsvarserklæring .**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**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**



## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**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 ikke kjent

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra 2012

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er målt fukt i kjellergulv og ca 30 opp på grunnmur fra gulv

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da det ikke er fuktighetssperre i grunn, kan det være kapillær fukt. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament samt grunnmur av betong som innvendig er isolert med siporex.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør. Vannledning er fra 2012. Avløpsrør fra 2022.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2014

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Isolert garasje/hobby bod, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Innvendig skillevegg mellom garasje og hobbyrom. Bjelkelag og saltak i trekonstruksjoner, utvendig tak tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter med el. motor. 5 vinduer. Terrassedør.

Garasje. Betonggulv. Vegger og tak tekket med plast.

Hobbyrom. Sponplategulv, panel på vegger og tak-ess i tak. Rett trapp til hems.

Hems. Laminatgulv samt panel på vegger og tak. Mangler rekkverk rundt trappehull.

Sikringsskap. Taklys og stikkontakter. Utvendig spotlight over leddporter.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m<sup>2</sup>/185 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Gang, 3 Soverom, Bad, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 80 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 750 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**2 550 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 550 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked, omsetningen ligger som landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i distriktet, som vist nedenfor.

Enebolig med 3 soverom beliggende i Ellingsrudvegen 19 på Skarnes i Sør-Odal.

Boligen er utvendig og innvendig normalt vedlikeholdt.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Isolert garasjer m/hems i en enkel standard for sitt bruk.

Stor tomt, med gode solforhold.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kampenvegen 2 ,2100 SKARNES 124 m <sup>2</sup> 1906 3 sov	30-10-2023	3 000 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>25 000</b>
2 Tunvegen 12 ,2100 SKARNES 135 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	12-08-2024	2 250 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>20 000</b>
3 Sandervegen 56 ,2100 SKARNES 128 m <sup>2</sup> 1920 2 sov	18-02-2024	2 090 000	<b>2 050 000</b>		2 050 000	<b>16 016</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	10 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	13 100
Vann og avløp	Kr.	16 650
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 570 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 1 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>
--	------------	------------------



# 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

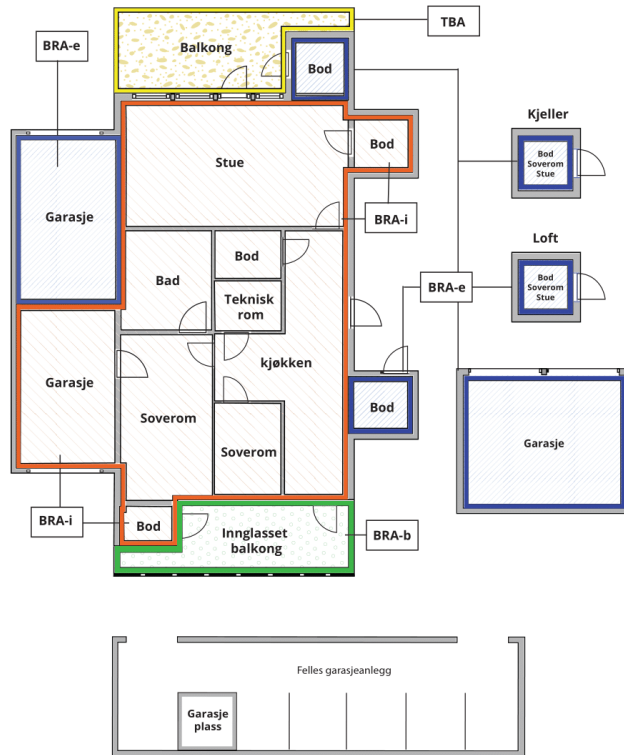
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	41			41	
1 - Etasje	81			81	26
Kjeller	63			63	
<b>SUM</b>	<b>185</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang , Soverom , Soverom , Bad		
1 - Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Gang m/trapp, Soverom , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod 2, Gang , Bod 3, Vaskerom		

### Kommentar

### 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems		23		23	
1 - Etasje		57		57	
<b>SUM</b>		<b>80</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Annet	
1 - Etasje		Garasje , Annet	

### Kommentar

### 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:

### 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	156	29
Garasje	0	80

### Kommentar

Enebolig

I tillegg en terrasse/inngangsparti på 12 m2 og en terrasse v/stue på 14.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Dag Ingar Undbekken	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	38	14		0	2941.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ellingsrudvegen 19

### Hjemmelshaver

Undbekken Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Ellingsrudvegen 19 på Skarnes i et mindre boligområde i Solbakken lia. Grei avstand til skoler, butikker, spisesteder og togstasjon. Avstanden til Kongsvinger er ca. 22 km, ca. 38 km til Jessheim og ca. 75 km. til Oslo

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, og kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiendommen er beliggende i vest skrående terreng. Asfaltert innervei og gruset biloppstillingslass. Pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Thujahekk mot vest. Naturtomt på deler av eiendommen mot øst. Gode solforhold.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 133 500	2024

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2012

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige forsikring	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 10 000
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	15.10.2024		Gjennomgått	2	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/BU5993>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon