

Tilstandsrapport



Enebolig



Ulriksfoss 11, 2220 ÅBOGEN



EIDSKOG kommune



gnr. 36, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1159

Referansenummer: VB4836

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

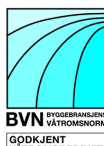
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trepanel.
Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft, isolert med flis i etasjeskille.
Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak av tre med isolerglass. På bad er det vinduer av tre med enkle glass. Kjellervinduer er malt/forblendet. Vinduer i vinterhage med enkle glass.
Vinduer med isolerglass er i det vesentlige fra 70- og 80-tallet. Ett vindu fra 2009.
Dør til hovedentre av tre. Dør på vinterhage av tre med enkle glass.
Balkongdør av tre med isolerglass.
Innebygget terrasse ved entre. Ukjent fundamentering men er trolig fundamentert med bjelkelag direkte på terreng. Vegger dels av bindingsverk og dels med varerammer fra eldre vinduer. Tak av stedsbygget sperretak. Skyvedør av aluminium og glass for adkomst. Filtteppe på gulv.
Balkong over tilbygget del. Gulv tekket med folie. Rekkverk av tre. Trapp til vinterhage av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat og malte tregulv. MDF-plater og trepanel på vegger. Takessplater og trepanel i himlinger.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Peis med innsats murt av elementer.
Overflater i kjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling. Kryp kjeller under bad og entre.
Stedsbygget trapp av tre til kjeller. Trapp til 2. etasje av tre i malt utførelse med rekkverk på en side.
Dører av tre med speilfronter, en dør i 2. etasje med slette overflater og en med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Vegger i dusjsone med fliser. Øvrige vegger er malt. Slett malt himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Første del av gulv er flatt, deretter fall på ca. 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør på ca. 30 mm. Varmekabler i gulv. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv, på vegger i dusjsonen og 30 cm opp på vegger for øvrig. Det er videre opplyst at det er benyttet våtromsmaling på vegger og i himling. Åpen dusjløsning med armatur på vegg og glassvegger mot rommet. Servantinnredning med skuffer og speil. Toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass i innredningen til kjøleskap. Kjøkkenventilator, opplyst med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Fordelerskap for vannrør på bad. Evt. lekkasjevann ledes til gulv på bad. Synlige avløpsrør av plast. Ukjent type og alder på bunnledning.
Boligen har naturlig ventilering med veggventiler og ventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder av ukjent alder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.
Luft til luft varmepumpe.
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Deler av anlegget er av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilsautomat til varmepumpe.
Det er ikke brannvarsler i kjeller. Brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Brannslukker er eldre enn ti år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det antas ikke utført fuktsikrende eller drenerende tiltak rundt boligen. Det er stedvis fall på terreng mot bygget.
Ukjent fundamentering på bolighuset, vinterhage er punktfundamentert på pilarer av betong. Grunnmur av betong. Stikkledning for vann av plast, ukjent alder. Ukjent alder og materiale for stikkledning for kloakk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

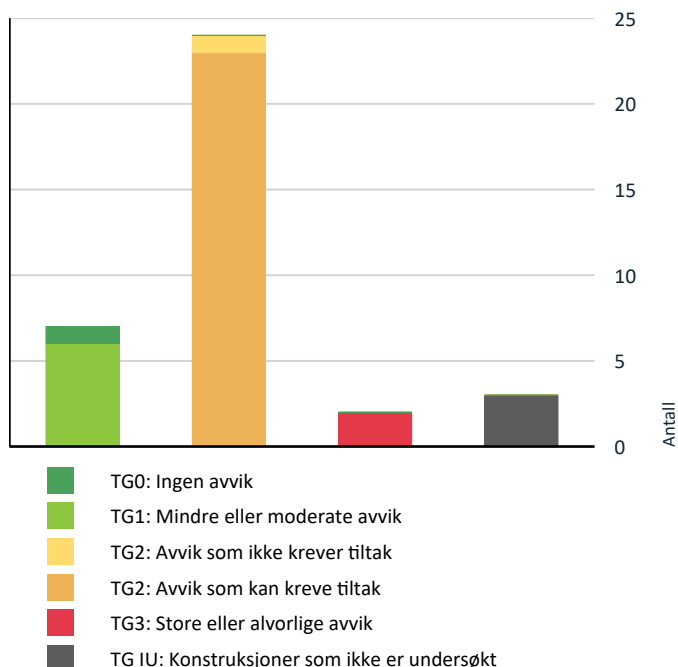
Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

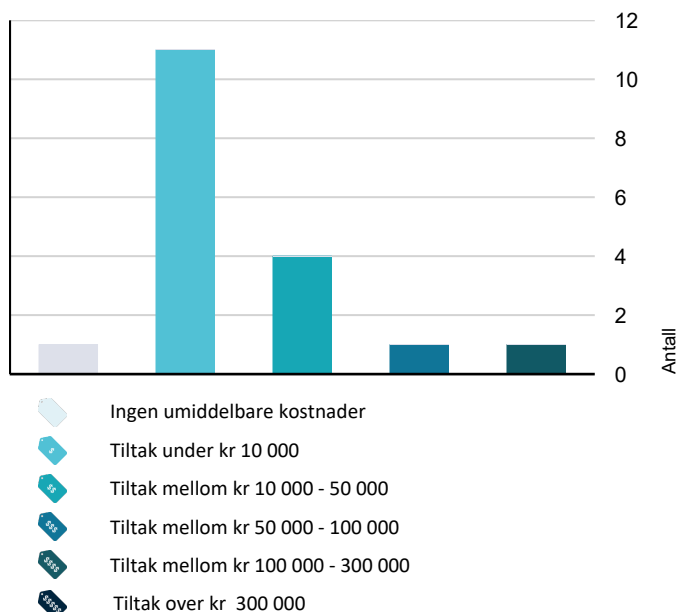
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 og gitte 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 tomme stokk. 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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	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
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1930

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Nylig påkostet innvendig. Noe etterslep på utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Renovert bad. Membran og gulvstøp er opplyst utført av Østfold Bygg Tjenester AS.
2022	Nye vannrør av plast (rør i rør) og fordelerskap.
2022	Nye installasjoner enkelte steder i boligen og noe oppgradering av eldre anlegg. Arbeider er utført av Bygde Elektrikeren AS. Samsvarserklæring er fremlagt.
2022	Ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i privat regi.
2022	Oppussing av overflater med delvis nye overflater og delvis behandling av eksisterende overflater i hele boligen. Arbeider utført i egen regi.
Noen mindre utbedringer i perioden etter 2023.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongtakstein. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er kun bordtak og ikke tett undertak under taksteinen.

Det kan fra loft ses lysglimt i møne og i gradrenner.

Lysglimt inn på loft mangel på undertak medfører økt fare for vannlekkasjer.

Kraftig mosevekst på takflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Falming av overflater og stedvis mosevekst.



Det er ikke tett undertak under taksteinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Utetthet på takrenne ved inngang til innglasset terrasse, tettet med tape.

Stedvis misfarging og mose på beslag.

Beslag på tak på terrasse er ikke helhetlig ført rundt hjørne.

Det er ikke montert nedløp på vinterhage., medfører økt fare for fuktskader etter vannsprut.

Det er ikke beslag på takfot på arker, medfører økt fare for fuktskader.

Beslag er stedvis montert utenpå kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av utetthet på takrenne.

Rengjøring av takrenner og beslag.

Komplettering av beslag på tak på terrasse.

Montere nedløp på vinterhage.

Montere takfotbeslag på arker.



Lekasje fra skjøt på takrenne ved entre.



Det er ikke forkantbeslag på takfot på takutbygg i 2. etasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trepanel. Lufting bak kledning med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling nederst på kledning over terrasse, kan være råte. Avvik i overflatestruktur på liggende trepanel på samme sted, kan være råte.

Stedvis misfarging og svertesopp på fasader.

Omramminger på vinduer er ført helt ned på vannbrett, medfører økt fare for råteskader.

Generelt oppsprekking i kledningsbord ned mot vannbrett.

Råte i kledning rundt søyle på vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fasader har generelt behov for vedlikehold. Det må samtidig utføres en helhetlig kontroll og skifte ut råteskadede kledningsbord og kledningsbord med kraftige sprekker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i kledning rundt søyle på vinterhage.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft, isolert med flis i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis avskaling av maling og oppsprekking på utvendige deler av takkonstruksjonen.

Råte på vindski mot hagen.

Stedvis svai på konstruksjonen.

Undertak i takutstikk henger ned på ett punkt, ukjent årsak til dette, bør kontrolleres nærmere.

Isolering på loft er mangelfull, stedvis er det nært ingen isolering.

Det kan ikke ses ventilering fra loft.

Det kan finnes råte i overkant på enkelte utstikkende sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold og utskifting av skadet treverk.

Ytterligere kontroll av undertak som henger ned i takutstikk.

Det anses hensiktsmessig med etterisolering av loft.

Etablering av ventilering av loft, dette er særskilt viktig dersom loft etterisoleres.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak av tre med isolerglass. På bad er det vinduer av tre med enkle glass. Kjellervinduer er malt/forblendet. Vinduer i vinterhage med enkle glass.

Vinduer med isolerglass er i det vesentlige fra 70- og 80-tallet. Ett vindu fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass har i det vesentlige passert sin forventede brukstid. Det er observert vinduer som har symptomer på punktering av glass.

Vinduer på bad har utvendig slitasje og oppsprekking i kitt.

Kjellervinduer har utvendig slitasje og avskaling av maling. Stedvis råte. Sprekk i glass.

Vinduer i vinterhage har kraftig slitasje, enkelte glass mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for utskifting av enkelte vinduer med isolerglass.

Vinduer på bad vil ha behov for restaurering og påføring av ny kitt eller utskifting. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Vedlikehold og utskifting av kjellervinduer.

Restaurering eller utskifting av vinduer i vinterhage.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje på vindu.



Kraftig slitasje på vinduer i vinterhage.

Dører

Dør til hovedentre av tre. Dør på vinterhage av tre med enkle glass. Balkongdør av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedentre: Dørblad tar lett i terskel.

Vinterhage: Kraftig slitasje. Flere glass har sprukket. Store glipper mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedentre: Justering av dør.

Vinterhage: Restaurering. Justering/tilpasning.



Kraftig slitasje på dør til vinterhage.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innebygget terrasse ved entre. Ukjent fundamentering men er trolig fundamentert med bjelkelag direkte på terreng. Vegger dels av bindingsverk og dels med varerammer fra eldre vinduer. Tak av stedsbygget sperretak. Skyvedør av aluminium og glass for adkomst. Filtteppe på gulv.

Balkong over tilbygget del. Gulv dekket med folie. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innebygget terrasse: Veggkonstruksjoner av varerammer er lite solid og lett bevegelig. Det er påført pakninger mellom vinduseltene som har begynt å løsne. Det er slitasje og avskalinger av maling på vindusfelter. Ett glass er knust. Noe skjevhet på gulv.

Balkong: Ukjent alder på folietekking. Kraftig slitasje på rekkverk. Rekkverk er noe løst. Glippe mellom rekkverk og husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innebygget terrasse: Vedlikehold av overflater på vindusfelt. Forsterkning av konstruksjonen bør vurderes. Utbedre innfesting av pakninger. Skifte knust glass.

Balkong: Vedlikehold av rekkverk. Utbedre innfesting av rekkverk. Tette glippe mellom husvegg og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Et glass er knust og erstattet med tett plate på innglasset terrasse.



Slitasje på toppbord på balkong.



Eksempel på tilstand



Eksempel på tilstand.

Utvendige trapper

Trapp til vinterhage av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og avskaling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje på trapp til vinterhage.

INNENDIG

Overflater

Laminat og malte tregulv. MDF-plater og trepanel på vegger. Takessplater og trepanel i himlinger.
Helhetlige overflater i god stand ut fra alder. Det er skjevheter på gulv. Ett vindu er forblendet med plate.

Tilstandsrapport



Tidligere vindu er tett med plate.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag på vinterhage.

Innvendige etasjeskillere av bjelkelag, ukjent med isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Begynnende råte på gulvbjelke på vinterhage. Kan også finnes skjult skade på søyle.

Stedvis kraftige skjevheter på innvendige gulv.

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.

Det anbefales utskifting av bjelke med råteskade og kontroll av søyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i gulvbjelke på vinterhage.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Peis med innsats murt av elementer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er ikke dør på sotluke i kjeller.

Åpent hull i pipe i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utskifting av sotluke i kjeller. Det er opplyst at dette blir utført før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke dør på sotluke i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Sprekker i gulv.

Tegn til fuktpåkjenninger i enkelte hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på sprekker i gulv.

Kryp kjeller

Kryp kjeller under bad og entre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Stedsbygget trapp av tre til kjeller. Trapp til 2. etasje av tre i malt utførelse med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverkshøyde er under 90 cm. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter, en dør i 2. etasje med slette overflater og en med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tar i karm.

Ett glass mangler i dør med glassfelt.

Flere dører har løse vridere og mangler håndtak på vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av dører.

Montering av glass i dør.

Utbedring av vridere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



En rute med plast.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger i dusjsone med fliser. Øvrige vegger er malt. Slett malt himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Første del av gulv er flatt, deretter fall på ca. 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør på ca. 30 mm. Varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv, på vegger i dusjsonen og 30 cm opp på vegger for øvrig. Det er videre opplyst at det er benyttet våtromsmaling på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsmaling har en mye lavere tetthet enn det som anbefales som dampspærre på yttervegger, men det er ikke lagt dampspærre på yttervegg med gipskledning.

Det er opplyst at eier valgte å ikke benytte dampspærre på vegg bak gipskledning grunnet at de mistenkte at det allerede var dampspærre i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke hensiktsmessig med tiltak, men mangel på dampspærre på yttervegg kan medføre et større damptrykk gjennom ytterveggen enn det som er ønskelig med tanke på å unngå kondensskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med armatur på vegg og glassvegger mot rommet. Servantinnredning med skuffer og speil. Toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da bad er nytt og ubrukt og det er fremlagt sjekkliste som dokumentasjon på utførte arbeider på våtrom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass i innredningen til kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, opplyst med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Fordelerskap for vannrør på bad. Evt. lekkasjevann ledes til gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varerør i fordelerskap er avsluttet for lavt, lavere enn bunnventil, det vil si at evt. lekkasjevann vil renne inn i varerør for andre rørkurser før det vil renne ut på gulv på bad.

Kursoversikt og skapdør mangler.

Det er ikke forseglet mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

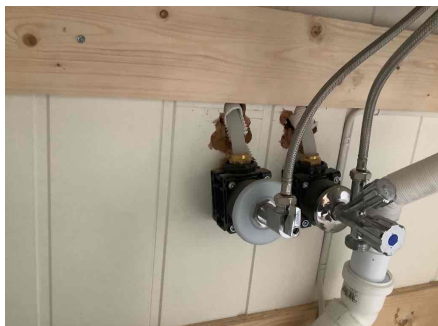
Utbedring av lekkasjesikringen i fordelerskapet slik at alt evt. lekkasjevann vil renne ut på gulv på bad.

Montere skapdør og sette på kursoversikt.

Montere forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør under kjøkkenbenk.



Varerør for vannrør er avsluttet lavere enn bunnpropp i skapet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Ukjent type og alder på bunnledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av stakpunkt i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ett soverom i 2. etasje har ikke ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Etablering av ventilering på soverom i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av ukjent alder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023. Siste service i april 2025.

TG 2 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 bygningsakkyndig 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. Deler av anlegget er av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilsautomat til varmepumpe. En stue har opplegg med jording, en stue har opplegg uten jording.

Kursoversikt i sikringsskap er mangelfull.

Det er fremlagt sluttkontroll for utførte arbeider. Omfang beskrives av samsvarserklæringen som eier besitter.

I 2024 var det offentlig el-tilsyn i boligen, det ble avdekket noen avvik som senere ble utbedret av Bygdeelektrikeren. Det er fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022

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

Ja

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

Ja

Det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 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.

Brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas ikke utført fuksikrende eller drenerende tiltak rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Kjeller er kun egnet for enkel lagring. Stedvis tegn til fuktpåkjenninger under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundamentering på bolighuset, vinterhage er punktfundamentert på pilarer av betong. Grunnmur av betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur på hjørne mot hage.skjevhet på fundamenter på vinyerhage innglasset rim.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forsegling av sprekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i grunnmur på hjørne mot hage.

Terrengforhold

Det er stedvis fall på terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres avledende dreneringsgrøft mellom skråning og bolighus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann av plast, ukjent alder. Ukjent alder og materiale for stikkledning for kloakk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er hovedsakelig punktfundamentert, noe grunnmur av betong. Vegger av reisverk/bindingsverk, takkonstruksjon av sperretak. Ett rom har bjelkelag med tregulv, øvrige har jordbakke. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med plater av metall. Stedsbyggede dører av tre.

Enkelt bygg med betydelige vedlikeholds og reparasjonsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

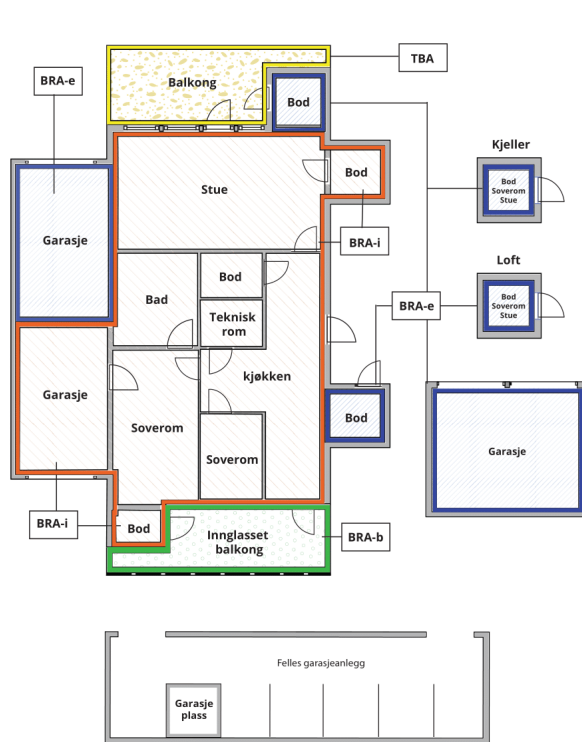
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	54			54	
1. etasje	71		31	102	
2. etasje	59			59	8
SUM	184		31		8
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Ett rom i kjeller		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Trapperom, Stue, Stue 2, Vinterhage, Innglasset terrasse		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst at det finnes dokumentasjon slik som redegjort for i oversikt over utførte oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	85
Uthus	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	36	14		0	2753.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulriksfoss 11

Hjemmelshaver

Abdicevic Haris, Adamsone Ieva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åbogen. Nærområdet har mindre områder med bebyggelse og for øvrig store arealer med skog og landbruksarealer. Til Kongsvinger er det ca. 13 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Ulriksfoss.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplasser. Stor hage med plen. Beplantning med trær, busker og bed. Fundament for flaggstang. Gjerde rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2022	
2	28.06.2022	
3	14.05.2025	Oppdatert etter ny befaringsdato i mai 2025.
4	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB4836>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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