

Tilstandsrapport



Enebolig



Ilagsvegen 3, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 53, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 13377-1828

Referansenummer: DX4738

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



MELbygg
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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tradisjonell enebolig i trekonstruksjoner oppført på kjelleretasje av sementstein. Etasjeskiller og saltak i trekonstruksjoner. Tilbygget er oppført på ringmur m/istøpt betongplate og mulig et kryperom på ytre del (ikke tilkomst).

Pusset/malt mur. Original drenering.

Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel og liggende vestlandspanel i gavlsisser, antatt isolert med 10cm mineralull og mulig 15cm i tilbygg.

Vinduer og terrassedører fra m/2-lags isolerglass i trerammer. I opprinnelig del av hovedplan er alle vinuer utskiftet tidlig 2000-tall med unntak av store fastkarmvinduer i stue. Terrassedør fra 1989.

Vinduer i tilbygg er merket 1984 og i kjellerstue 1983. Et vindu i vedlager kjeller er fjernet for "vedinnkast". Profilerte behandlede tre ytterdører m/isolerglass fra 1987.

Takkonstruksjon av takstoler (sammenleggbare på opprinnelig del-Moelven). Undertak av rupanel. Taktekking av taksteinsformede lakkerte metallplater samt blikk/renner, opplyst fra tilbyggsår/1989 (litt påbegynte lakklipp/falming). Loft er isolert med mineralull.

TERRASSER:

Stueterrasse mot syd og vest på 33m² hvorav ca. 11m² er overbygget. Alminnelig spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Trapper til terreng i begge ender. Malt rekkverk av stående bord. Stikk og utelys.

Overbygget tretrapp ved opprinnelig entre på ca. 2m². samt inntrukket inngangsparti av betong m/natursteinsflis ca. 2,5m² ved tilbygget entre. Tretrapp utenfor.

CARPORT:

Enkel carport i gavl m/vegg på side 16,5m² pluss avdelt bod i bakkant på 7m². Fundamentering over pilarer samt senere understøtning av vegg på helle. Terrenggulv belagt m/heller, men disse er svært ujevne. Kun terrenggulv i bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

TRAPPER: Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av profilerte stående bord samt veggfestet håndløper.

INV. DØRER: Formpressede speildører. Glassdør m/sidefelt mellom stue og tilbygg/entre. Eldre malt speildør til "grovkjeller".

GULV: Parkett i stue, kjøkken, TV-stue og gang. Tilbygget har vinylbelegg i entre og WC. Originalt/slitt belegg i et soverom. Ellers laminat. Kjellerstue har teppebelegg over tregulv.

VEGGER: Malt tre-, MDF-paneler og tapeter samt kombinasjoner som brystning i tilbygg og et soverom.

HIMLING: Takess i bad, stue og 2 soverom. Ellers malt panel (umalt i kjellerstue).

GROVKJELLER: Grovstøpt betong og åpne sementsteinsvegger samt stubbloftshimling m/huntonittplater. Enkelt opplegg for vaskemaskin samt vannmåler og VV-bereder er plassert her. Ellers nytt til lagring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Vinylbelegg m/oppbrett på vegg og vinyltapet på vegger.

Gulvstående toalett. Baderinsinnredning m/speil, lys og underskap.

Dusjkabinett m/sotet glass og dusjgarnityr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy 2 sidig kjøkkeninnredning m/"barløsning" mot spiseplassen. Profilerte malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt dobbel rustfri kum. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap. Ventilator i overskap. Innredning er opplyst fra 90-tallet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC HOVEDPLAN: Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming. Luft-til-luft varmepumpe i trappeløp opplyst 2år gammel. Varmekabler i tilbygget entre, WC og halvdel av kontor/soverom. Ellers noen panelovner. I tillegg er det pipe med peisovn i kjellerstue.

VENTILASJON: Frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator og avtrekk fra bad via vifte. Opprinnelige Moelven "lufteluker" avblendet.

RØR: 194L VV-bereder fra 2018. Vannrør av kobber og avløp i plast innvendig i boligen. .

EL: Originalt sikringsskap m/porselen skrusikringer samt enkelte utvidelser m/automatsikringer. Samlede lysbrytere v/sikringstavlen for de opprinnelige lyspunktene.

ANNET: Innlagt fiber-bredbånd fra Eidsiva bredbånd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

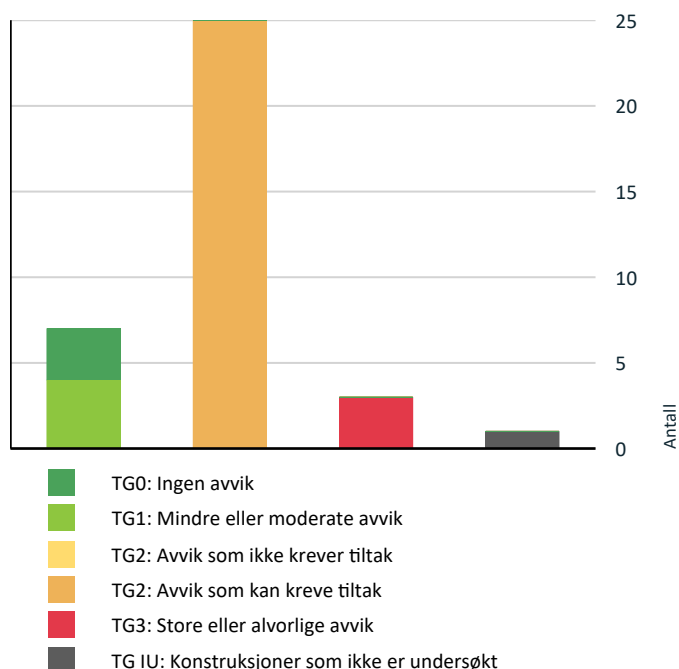
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyeste tegning er med garasje i tilbygg hvor det idag er opphold/soverom. Det er ikke plantegning av kjeller.

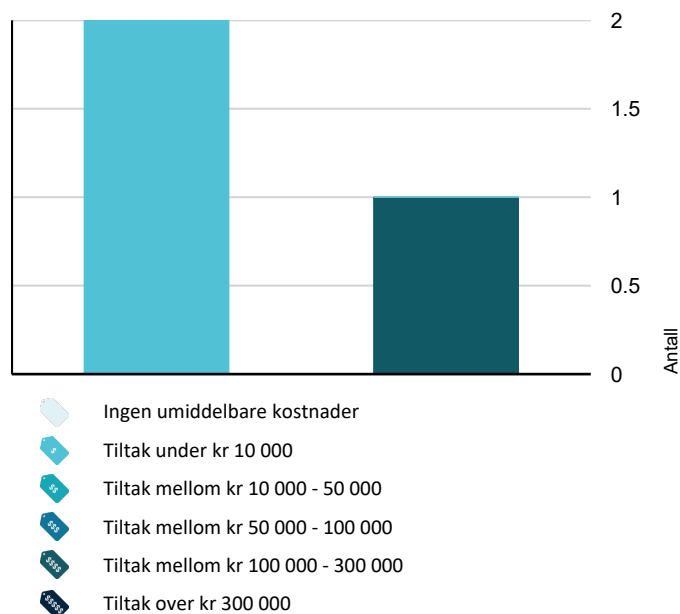
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
www.eiendomsdata.no

Anvendelse
Bolig med integrert carport

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsformede lakkerte metallplater samt blikk/renner, opplyst fra tilbyggsår/1989. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taket har en del skjemmende lakkflass.

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.



Lakkflass

! TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Luftehatt. Takstige. Pipefotbeslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er litt lakkslipp på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner med lekkasjer bør skiftes ut. Mest naturlig å skifte renner/beslag ifbm. takteking.



Eksempel punktlekkasje renne

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel og liggende panel i gavlspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Påvist åpen isolering bak panel på tilbygg (vindspærre dekker ikke nedkanten). Påvist flasset fuktsvertet finerplate over ventilgitter utenfor kjøkkenvindu (uten kjent grunn- fuktmålt her og på loft uten å ha funnet unormale fuktverdier). Anfører det ikke er skåret skrå dryppkanter på endaved av panelender.

Fungerer med avvik. Det må gjøres nærmere undersøkelser mtp. årsak for avflassing over kjøkkenvindu. Utbedring er skraping og maling.

Tilstandsrapport



Flasset/svertet fineer ved kjøkkenvindu



Ikke utlektet/luftet bak underliggere. Åpen isolering i nedkant/bunn mot mur på tilbygg.



Fuktmåling loft ved flass kjøkkenvegg uten spesielle avvik (litt skjolde på takstolende)

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av takstoler (sammenleggbare på opprinnelig del-Moelven). Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

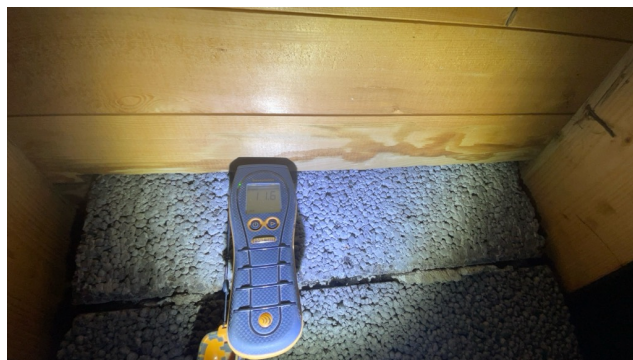
Det som ser ut å være en avløpslufing i tilbygg er avsluttet under undertak og belaster taktro som er målt svært fuktig (full fibermetning) og påbegynt råte/sopp. Litt skjolder rundt pipe og luftehatter, men ikke målt skadelig fukt her.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Montere luftehatt eller evt. kan en durgoventil være fungerende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipegjennomføring



Lufteør belaster taktro som har noe begynnende råte

! TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedører fra m/2-lags isolerglass i trerammer. I opprinnelig del av hovedplan er vinduer utskiftet tidlig 2000-tall med unntak av store fastkarmvinduer i stue. Terrassedør fra 1989. Vinduer i tilbygg er merket 1984 og i kjellerstue 1983. Et vindu i vedlager kjeller er fjernet for "vedinnkast".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Terrassedøren tar litt i terskel og glipper litt fra karm/pakning nedre hjørne (lyser ut).

Naturlig utv. værslitasje på karmen.

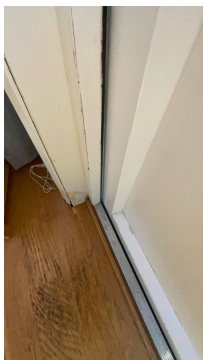
Det påpekes at vinduer over 25 år har risiko for punkteringer, evt. i nær fremtid (kan være vanskelig å avdekke da det krever spesielle lysforhold).

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

Tilstandsrapport



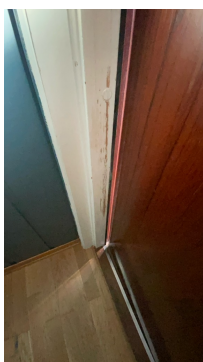
Kondensering i nedkant karm



Terrassedør glipper litt fra pakning i bunn

! TG 1 Dører

Profilerte behandlede tre ytterdører m/isolerglass fra 1987. Mindre merker i karm og marginal subbing i terskel på ytterdør ved baderommet. Ikke beslag i bunn av dører, men av liten betydning da dem er overbygget.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stueterrasse mot syd og vest på 33m² hvorav ca. 11m² er overbygget. Alminnelig spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Trapper til terreng i begge ender. Malt 90cm rekkverk av stående bord. Stikk og utelys. Overbygget tretrapp ved opprinnelig entre på ca. 2m² (80cm rekkverk) samt inntrukket inngangsparti av betong m/natursteinsflis ca. 2,5m² ved tilbygget entre. Tretrapp utenfor.

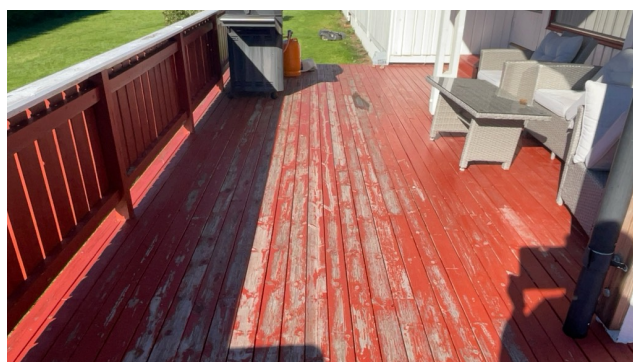
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er noe værslitasje på åpne dekker/rekkverk (avflassing).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Enkel carport i gavl m/vegg på side 16,5m² pluss avdelt bod i bakkant på 7m². Fundamentering over pilarer samt senere understøtning av gavlveggen på helle. Terrenggulv belagt m/heller,. Kun terrenggulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hellene er ujevne og har et hull ved «vedinnkast» som er enkelt tettet med plate/isolering. Veggene svanker litt ned på midten hvor den er understøttet på helle (sunket litt). Det er litt råte i bunn av søyle mot pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av heller og mulig igjenmuring/fjerning av tidl. vedinnkast. Råteskadet del av søyle bør skiftes, men vurdert fortsatt fungerende.

Tilstandsrapport



Hellegulv ujevnt og "vedinnkast" provisorisk tettet



Vegg sunket litt- glipper fra gavlkledning



Litt råte i bunn tresøyle mot betongpilar

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett i stue, kjøkken, TV-stue og gang. Tilbygget har vinylbelegg i entre og WC. Originalt belegg i et soverom. Ellers laminat (ene soverommet er opplyst oppusset i nyere tid). Kjellerstue har teppebelegg over tregulv.

VEGGER: Malt tre-, MDF-paneler og tapeter samt kombinasjoner som brystning i tilbygg og et soverom.

HIMLING: Takess i bad, stue og 2 soverom. Ellers malt panel (umalt i kjellerstue).

GROVKJELLER: Grovstøpt betong og åpne sementsteinsvegger samt stubbloftshimling m/huntonittplater. Enkelt opplegg for vaskemaskin samt vannmåler og VV-bereder er plassert her. Ellers nytt til lagring og ved.

Vurdering av avvik:

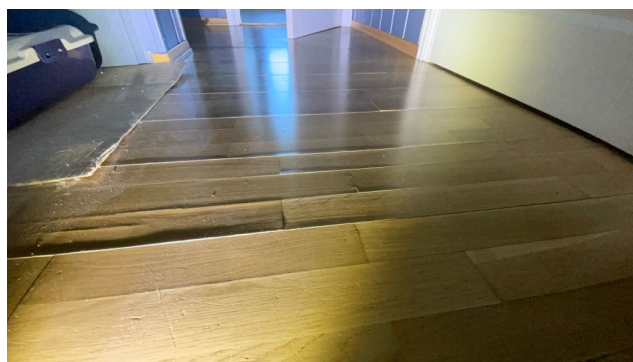
- Det er avvik:

Det er naturlig noe slitasjegrad, f.eks i parkett som også har noe svelling/fuktskader utenfor badet, forekomster av gnirk, belegg i soverom er eldet/slitt og vegger har noe skjolder (bl.a. under soveromsvindu og garderobe), forekomster av missfarge/gulning og litt pløsing/riss i tapet på plateskjøter, kjellergulv skadet foran vedovn og har gnirk. Det er noe sot på flater ved vedovn i kjeller (hovedsakelig på munkepusset pipe/branntavle). Påvist noen skjolder på stubbloft av huntonittplater i grovkjeller mot gavlvegg nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende. Skjolder kan under vinduer og i garderober kan skyldes kondensering mot kalde flater (f.eks. mindre god isolering/kuldebro).



Fuktskadet parkett



Missfarge/elde belegg



Skjolder garderobe

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

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

Kontrollmålt stue med høydeavvik. 23mm mellom terrassedør og rist i gulv mot kjeller (gir mellom 1-2cm på 2m).

Kontrollmålt innerste rom tilbygg med 29mm høydeavvik fra bakre ytterhjørne til vegg mot gang (gir mellom 1-2cm på 2m).

Kontrollmålt kjellerstue med 17mm høydeavvik mellom ytterhjørne under trapp og bort til sofa (gir mellom 1-2cm på 2m). Ellers er kjeller "grovstøpt" med større ujevnhet.

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.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med peisovn og sotluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sprekk i branntavle bak pipe kjeller. Sotluken er nærmere enn 300 mm til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke



Sprekk

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i kjellerstue. Ellers åpen mur. Hulltaking er foretatt under trappevangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vurdering av avvik:

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

Merkbart fuktig i nedkant /bakkant isolering mot sortpapp ved hulltagning. Det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Litt saltutslag/skjolder i grovkjeller (mest nedkant mur og hjørner) og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Opprettholdes fuktighet over 25vekt% over tid vil dette medføre skader og det kan ikke utelukkes andre verdier andre steder og evt. skader i påføringskonstruksjonen. Nærmere undersøkelser påregnelig. Som utbedring av fuktavndringen må boligen dreneres, men rommets bruk har betydning for nødvendighet.

Åpne murkonstruksjoner tar normalt ikke skade av litt fuktavndring/kapilærsug.



Hulltagning m/fuktmåling



Skjolde nedkant vegg grovkjeller



Skjolde hjørne vegg grovkjeller m/utslag fuktindikator

! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har sansynlig krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på del av tilbygget da det er påvist ventil i muren her (iflg. tegning er dette opprinnelig vært garasje).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Ventilert mur på yttre del av tilbygg

! TG 2 Innvendige trapper

Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av profilerte stående bord samt veggfestet håndløper.

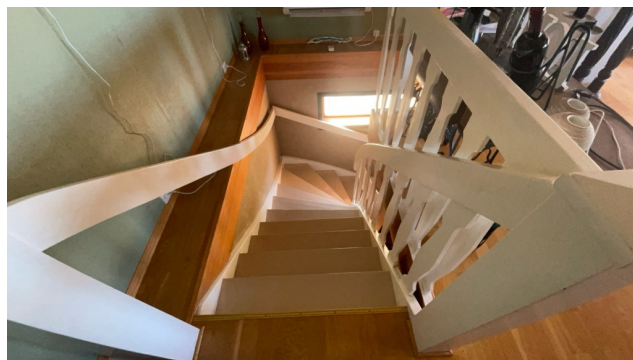
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Marginalt noe under 90cm høyde og åpninger ved profileringer over 10cm.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Formpressede speildører. Glassdør m/sidefelt mellom stue og tilbygg/entre. Eldre malt speildør til "grovkjeller".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Toalettdøren og ene soveromsdøren tar litt i karmen samt kjellerdør går nokså tungt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Vinylbelegg m/oppbrett på vegg og vinyltapet på vegger. Taket har takess himlingsplater. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/speil, lys og underskap. Dusjkabinett m/sotet glass og dusjgarnityr. Badets tettesjikt er opplyst fra slutten av 80-tallet.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- I hjørner samt litt pløsing i tapethjørne over bak kabinett. Missfarginger/gulning (vegg/himling)

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

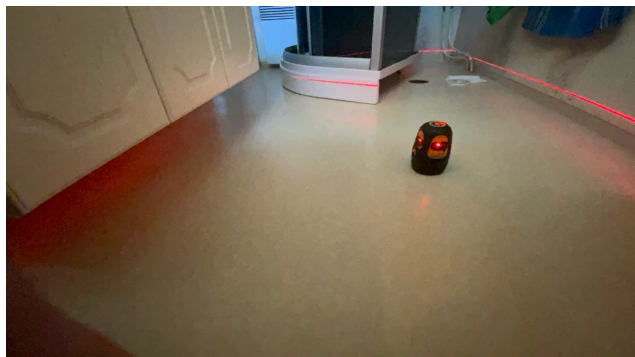
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noe +- kan gi små lokale motfall. Det er sprekker ved sveiser til rørgjennomføringer. Elde som missfarging.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tilstandsrapport



Fallnivellering



Marginal oppsprekk ved sveis til vannrør toalett



Oppsprekk sveiser til rør dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg/våtromstapet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utette rørgjennomføringer påvist- sprekker i sveis hvor dem går igjennom gulv. Ikke spesiell tetning rundt rør i servantskap. Badets tettesjikt er opplyst fra slutten av 80-tallet og over 35år (forventet brukstid overskredet).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Tapet må skiftes ifbm. gulv for overlapp og tapetskjøter er ikke nødvendigvis tette etter denne alder.

Dette tilsier nytt bad for TG0/1 selv om det fortsatt kan være fungerende med lukket kabinett en stund til.

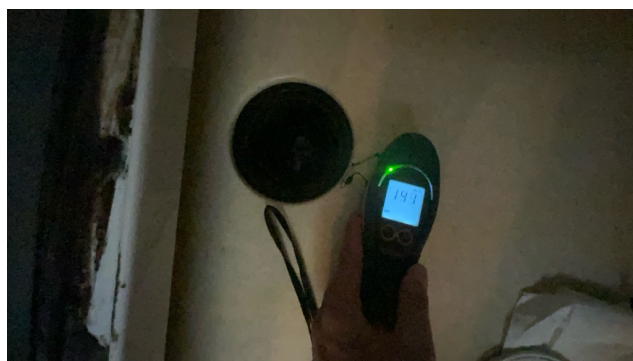
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk



Utette rørgjennomføringer



Fuktsøk ved sluk ok

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/speil, lys og underskap. Dusjkabinett m/sotet glass og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har sprekker mot bunnventil og har svellinger i skrog/hylle.

Konsekvens/tiltak

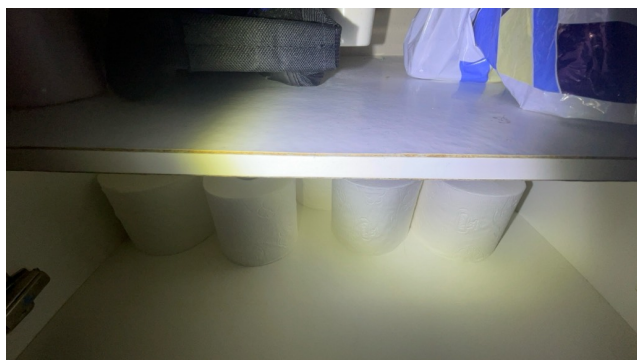
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

Naturlig å skifte ved oppgradering av badet.



Sprekker mot bunnventil



Svelling hylleplate baderomsinnredning



Plastlist mellom glass kabinett glidd opp i toppen

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tidligere takventil og spalte under dør.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Takhøy 2 sidig kjøkkeninnredning m/"barløsning" mot spiseplassen. Profilerte malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/ nedfelt dobbel rustfri kum. Flisfelt mellom under- og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap. Ventilator i overskap. Innredning er opplyst fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

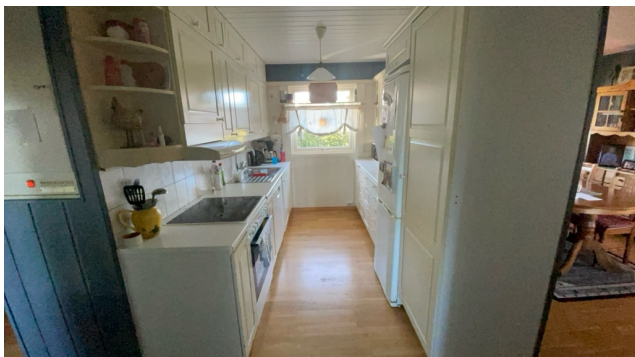
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er litt bruksmerker og svellinger på kanter av fronter, skrog og underkant benkeplate. Spesielt gjelder dette ved kummen. Litt riss i fuger flisfelt samt riss i en flis over komfyren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



Svellinger



Svelling underkant benkeplate

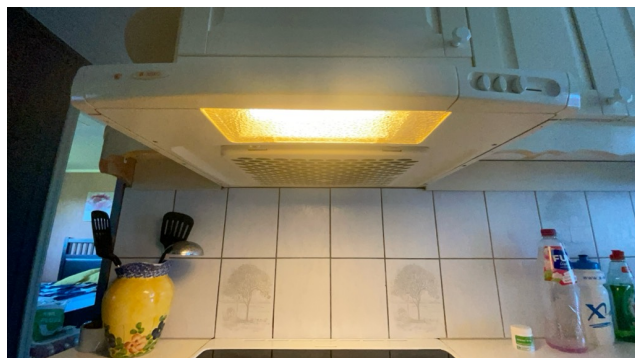


Svelling front

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap. Vinylbelegg på gulv, tapet på vegg og malt trepanel himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kun åpningsvindu m/spalteventil. Litt svelling i hylleplayen på innredning og servant har sprekker mot bunnventil samt litt speilrust i bunn av speil. Belegget har større missfarge/varmemerke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fortsatt fungerende.



Toalett

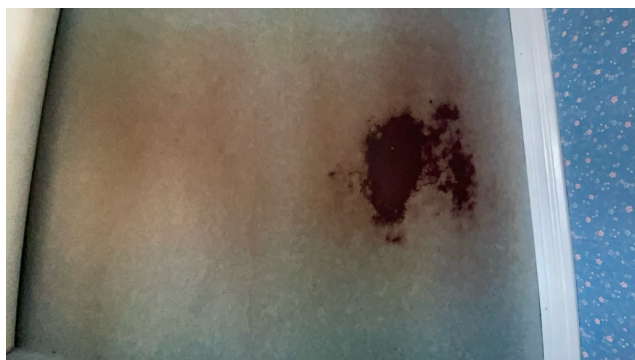
Tilstandsrapport



Svelling hylle



Sprekker mot bunnventil



Stor missfarge/varmemerke belegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent opplyser at rørføringer for WC går i den utv. betongplatingen v/entre på tilbygg og må isoleres over (brukt vintermatter) på vinterstid for at ikke rørene skal fryse

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en mer permanent løsning enn vintermatter for frostsikring av rør til toalettrom.



Rør kjeller- irr på koblinger



Rør bad- irr på kobling

! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Påvist svetting på avløpsrørens muffe i grovkjeller og særlig under kjøkken er det tydelige dråper og rennemerker på rør ned mot stakeluken mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skader på anlegget må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utettheter i rørmuffer



Mindre "svetting" rørmuffer

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Enkelt opplegg for vaskemaskin samt vannmåler og VV-bereder er plassert i grovkjeller. Det er et sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Rommet må ikke ses som et fullverdig våtrom/vaskerom da det mangler bl.a. tettesjikt og forsert ventilasjon. Men rommet har sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Som et våtrom må tettesjikt og avtrekk etableres



! TG 2 Varmtvannstank

194L VV-bereder fra 2018 plassert i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft på beredere montert før krav).

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Originalt sikringsskap m/porselen skrusikringer samt enkelte utvidelser m/automatsikringer. Samlede lysbrytere v/sikringstavlen for de opprinnelige lyspunktene.

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

Tilstandsrapport

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.
1973
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Synlig noe nyere opplegg samt enkelte sikringer i skapet fra etter 1999
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført. En nyere umerket sikring. Sprekk i en kontakt ved trappen.



Sprekk i deksel til kontakt ved trapp



Sikringsskap

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.

Batteridrevne røykvarslere i hver etasje og 6kg pulverslukker.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt den originale dreneringen. Ikke påvist utv. fuktsperre, mulig noe original smurt gudrong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se pkt. rom under terreng. Tiltak påregnelig etter nærmere undersøkelse.



Ikke synlig fuktsperre på mur

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Mulig leca på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noe mindre sprekkdannelser utv.

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



Eksempel sprekkdannelse mot hjørne

! TG 0 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen på entre siden, men anlagt noe fall ifra på hageside. Flatt ved tilbygg, men her er det ikke kjeller.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

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.



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

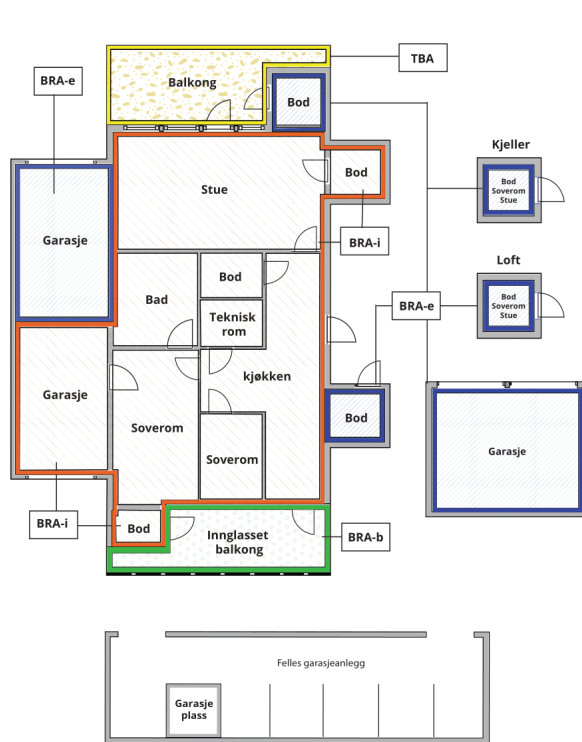
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	145	7		152	37
Kjeller	94			94	
SUM	239	7			37
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, tv-stue (tidl. soverom), kjøkken, spisestue/stue, entré, toalettrom, soverom/kontor, bod	Bod bakkant carport	
Kjeller	Kjellerstue, 2 grovkjellerrom (vaskekjeller)		

Kommentar

I tillegg er det åpen carport på 16,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Nyeste tegning er med garasje i tilbygg hvor det idag er opphold/soverom. Det er ikke plantegning av kjeller.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har ikke dagens krav til dagslysinnslipp/rømningsvei (kun kjellerstue er primærdel).

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	175	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Patrick Fjeld Filbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	236		0	1311 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilagsvegen 3

Hjemmelshaver

Filbakk Patrick Fjeld

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkanten av det veletablerte boligområdet Hagebyen sentralt på Skotterud som er kommunesenteret i Eidskog. Barnevennlig boligområde. Gangavstand til de fleste fasiliteter som forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage.

Ca 27 km til Kongsvinger som er nærmeste by, ca 15 km til Charlottenberg i Sverige og ca 100km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Ilagsvegen.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert boligområde; Skotterud Hageby

Om tomten

Relativt flat (noe skrånende i ytterkanter) eiendomstomt på ca. 1,3daa. Gruset gårdsplass. Hage med plen, diverse prydbusker, hekker og noe bed.

Helleplating utenfor terrasse. De er også en enkel "byggesett" hagebod for lagring ved innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger	18.09.2025	Tilsendt 9 filer	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

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/DX4738>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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