



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønnerud-Hesbølvegen 335, 2230
SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 52,52, bnr. 67,81, snr. 0,0

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 12085-1188

Referansenummer: YJ1538

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 **GLÅMDAL**
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i betong og sementstein i eldste delen og lecablokker i tilbygg fra 1989. Krypkkjeller under tilbygg mot øst med trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. U-etg i murverk med pusset og teglforblendet fasade. Slakt skråned takkonstruksjon uten loft/inspekjonsmuligheter i konstruksjonen. Taktekingen er av pvc-duk fra 2011. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Heldekkende pipebeslag og luftehatt. Boligen har i hovedsak dobbelt/varavinduer fra byggeår 1968 og malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har eldre ytterdører i lakkert tre og malte gamle balkongdører. Vestvendt overbygget balkong på 22m² med trykkimpregnert spaltegulv. Utvendige trapper i treverk med forskjellige aldre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er overflater på gulv hovedsakelig med laminatgulv fra 2013 i 1. etg. Fliser i entre. Belegg fra byggeår og betongdekker i u-etg. Veggene har tapet/malte strier, trepaneler og mdf-plater i stuer og kjøkken. U-etg. med vegger i murverk og panel. Innvendige tak har malte slette plater m/strier, mdf-staver, trepanel og himlingsplater. Betongdekke/hvelv i u-etg. Etasjeskiller er av betongdekke i opprinnelig del og bjelkelag i tilbygg mot øst. Etasjeskille med bjelkelag over garasjerom mot vest.

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

Boligen har mursteinspipe med vedovn på kjøkken/stue, åpen peis i kjellerstue og sotluke i vaskekjeller. Innvendig har boligen formpressede fyllingsdører fra 2013 i 1. etg og originale fyllingsdører fra byggeår i u-etg. 2-fløyet dør med glassfelter mellom stuer og enkel glassdør til fra stue mot gang. Plassbygget ståldør til en bod i u-etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i tilbygg oppført 1989. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt våtrommets oppbygning eller modernisering som er utført i etterkant. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte slette strielagte plater i tak. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og en servant i innredning. Ut fra alder må det forventes at behov for oppgraderinger av våtrommet nærmer seg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Utluftning med elektrisk styrt vifte i vegg via sjakt/kanalføring over tak.

Bad 2

Gammelt bad/vaskerom med tettesjikt, overflater, røropplegg, slukløsning fra byggeår (1968) hvor det i senere tid er gjort enkle endringer av helsemessige årsaker.

Overflater med originale mosaikkflis på gulv (stedvis manglende), eldre ettermonterte våtromsplater på vegg og slette malte plater i tak.

Våtrommet inneholder dusjhjørne m/glassvegg og forheng, gammel servant i innredning, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Opprinnelig badekar er erstattet med åpen dusjløsning.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte mdf-dører og fronter i folierte skrog, benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i u-etg med en gulvstående toalett og vegghengt servant. Gulvbelegg på gulv, malte vegger i murverk og betongdekke/hvelv i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber både med og uten plastkappe.

Deler av røropplegg rundt varmepumpe i kjeller er isolert med ukjent type isolasjon. Asbest var vanlig i eldre rørisolasjon på grunn av sine varmeisolerende og brannhemmende egenskaper. Asbest ble ofte brukt i kombinasjon med gips eller papp rundt rør.

Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det ble i 2009 installert varmepumpe (luft/vann).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme fra varmepumpe via vegghengte radiatorer

Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard.

Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler.

El-skap med automatsikringer i gang.

El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i vestvendt skråned terreng.

Det er ukjent byggegrunn.

Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på opplyste setningskader.

Beskrivelse av eiendommen

Kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble drenert i 2007. Arbeid/drenering er opplyst i tidligere egenerklæring at er utført som egeninnsats/ufaglært. Det foreligger ingen dokumentasjon/bilder etc. fra tidspunktet.

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Vannforsyning fra Kroksjøen vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger.

I følge tidligere salgsprospekt (fra 2012) har eiendommen tilgang til vann fra brønn som skal ligge på utsiden av eiendommen (langs veg til grustak). Vann fra brønn har blitt benyttet til bl.a. utendørs vanning. Eldre vannpumpe står i kjellerrom med varmepumpe. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt vannkvalitet, vannmengde eller bruksrett av denne og nærmere undersøkelser på påregnes. Det opplyses samtidig at vannledning til naboeiendom på nedsiden går under denne boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	292 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	292 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

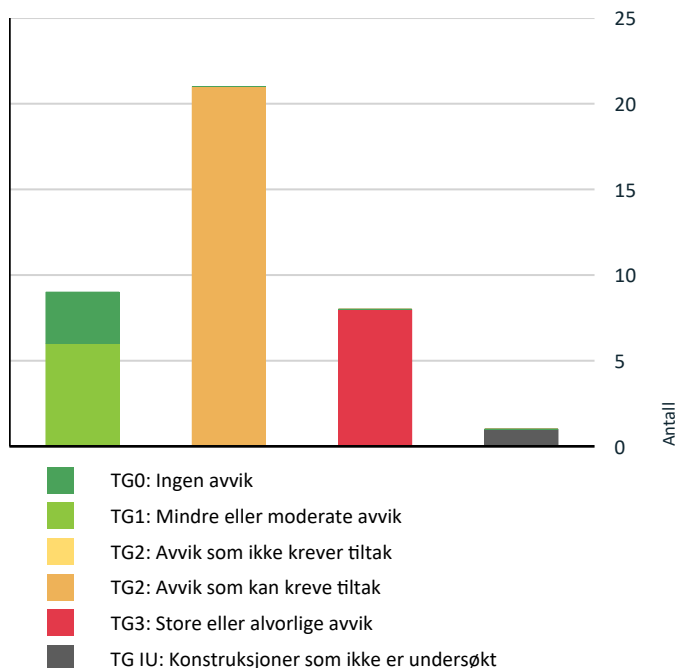
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Byggemeldte og godkjente tegninger fra 1968, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

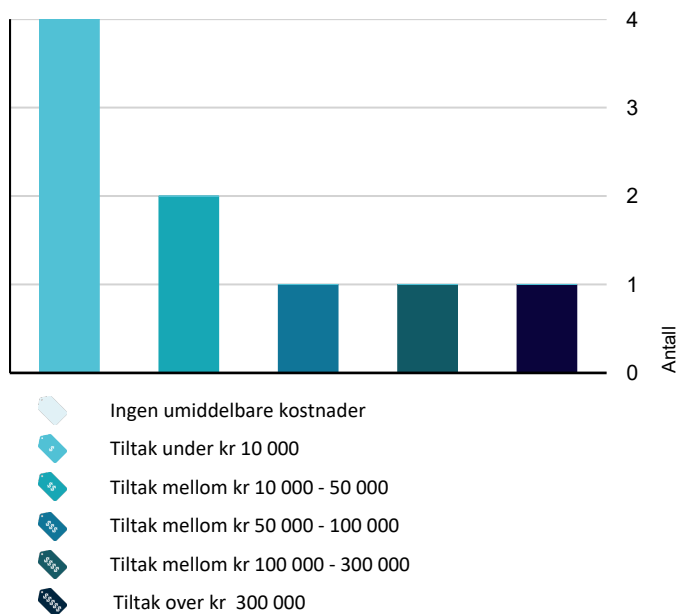
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av fullmektig/datter, men eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ved kontrollerte områder påvist dårlig/ingen lufting bak utvendig kledning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk/håndlist har råteskader ved søyle mot sør. Skjevheter i konstruksjoner grunnet setningskader.

Forskaling til søylefundamenter på balkong kan se ut til å være av eternittkanaler, et asbestholdig materiale.

Man bør være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftisiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

Asbestholdige byggematerialer er iht.

avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt store skjevheter 74mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/etasjeskillet over garasjerom og 25mm over 2 meter.
Årsak til til de store skjevhetene henger sammen med setningskader i underliggende etasje, punktet må sees i sammenheng med 'Grunnmur og fundamenter'



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Åpen peis i kjellerstue har løse keramiske fliser på kun deler av gulvet under/foran.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og mindre behagelig for trapp mellom boligrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store setningskader i grunnmur/vegger under tilbygd del stue og garasjeanlegg samt skjevheter i ovenliggende stuegulv på grunn av dette.

Årsaken kan være forskjellig som f.eks. dårlig og ustabile grunnforhold, feil ved fundamentering, tunge konstruksjoner på svake masser.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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

En må påregne full oppgradering/renovering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder (57 år), manglende tetthet i våtsonen samt påvist forhøyede fuktindikasjoner under gulvfliser i dusjhjørnet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Synlig "pløser" i innvendig himling i gang, men dette kommer sannyneligvis fra før nytt taktekke ble lagt. Ingen påviste unormale fuktverdier på befaringsdato.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Karmene i vinduer spesielt på solutsatte er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoveddør tetter dårlig mot karm.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp i front av balkongdør har skjevheter i fundamenter og konstruksjoner



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe oppsvulmede skjøter i laminatgulv fra 2013 (spesielt i gang 1. etg)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er ved hulltagning påvist plast i kjellervegg (ansees som feil i dag på vegger hvor over halvparten ligger under terreng, men vært ulike praksis igjennom tidene).

Plast/dampspærre i kjellervegg mot terreng kan fange fuktighet inne i veggene, noe som kan føre til mugg, råte eller andre strukturelle skader. Yttervegger under terreng trenger en viss ventilasjon for å forhindre opphopning av fuktighet. Bruk av plast kan begrense denne ventilasjonen.

Ved temperaturforskjeller kan kondens utvikles på innsiden av platen, noe som kan forårsake fuktskader.

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

Stedvis manglende veggventiler eller vindusventiler på oppholdsrom/soverom.

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

Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Pga. eldre rørisolasjon fra 1960-tallet, bør man være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftisiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er avholdt service på anlegget senere år.

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

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

VV-bereder er tilkoblet via skjøteledning og stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

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

Røropplegg til radiatorer er fra 1968.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard. Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler.

El-skap med automatsikringer i gang.

El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig fuktsikring mot grunnmur/kjellervegg ved hellebelagt inngangsparti. Tetting/fuktsikring kan være avsluttet under utvendig terreng.

Klemist på fuktsikring/grutnmursplast er stedvis manglende eller deffekt.

Det er påvist saltutslag/forvitring på nedre deler av kjellervegg men ingen fuktutslag.

Dreneringsforholdene er ukjente, og det finnes ingen dokumentasjon. Det kan derfor være mangelfull drenering.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
På grunn av badets størrelse er tilgang til sluk (under tungt dusjkabinett) noe begrenset for besiktigelse og rengjøring.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist at overflater har noe skader.
Manglende silikonfuge mellom benkeplate og flislagte vegger.
Liten slagskade/sår i benkeplate i front av oppvaskkum.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget stue og garasje.
1989	Tilbygg	Entre, gang, bad og 1 soverom
2007	Modernisering	Drenert iflg. tidligere eiers egenerklæring
2011	Modernisering	Nytt taktekke iflg. tidligere eiers egenerklæring
2009	Modernisering	Ny varmepumpe luft/vann iflg. tidligere eiers egenerklæring
2013	Modernisering	Nye laminatgulv i store deler av 1. etg, innvendige dører (1.etg), stedvis nye mdf-plater på vegger og mdf-staver i tak, ny kjøkkeninnredning, og ny peisovn stue/kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.
Taktekking ble i følge tidligere eier (egenerklærings skjema) lagt nytt i 2011 og utført av Nortak (Flisa).



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall
Heldekkende pipebeslag og luftehatt.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
U-etg i murverk med pusset og teglforblendet fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ved kontrollerte områder påvist dårlig/ingen lufting bak utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig lufting hindrer fukt i å tørke ut. Ved bytte av kledning er etablering av god lufting viktig for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat er satt med tanke på utskiftning av råteskadet kledning. Veggkonstruksjon og fasade i u-etg må sees i sammenheng med punktet og kostnadsestimat på 'Grunnmur og fundamentering'.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet kledning/"vindskier" på tilbygget stuetak.

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning vindskier og panel.



Løs teglsteinfasade og sprekker i murverk pga. setningskader.



Dårlig/ingen luftespalte bak utvendig kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Slakt skrånet takkonstruksjon uten loft/inspekjonsmuligheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Synlig "pløser" i innvendig himling i gang, men dette kommer sannyneligvis fra før nytt taktekke ble lagt. Ingen påviste unormale fuktverdier på befæringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Gjenbygget takkonstruksjon



Gammel pløse i innvendig himling.

Vinduer

Boligen har dobbelt/varavinduer fra byggeår 1968 og malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Karmene i vinduer spesielt på solutsatte er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte gamle balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Hoveddør tetter dårlig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører er fra 1968 og generelt modne for utskiftning.

Tilstandsrapport



Dørblad tetter dårlig mot karm.



Eldre balkongdør soverom.



Eldre balkongdør stue



Eldre utgangsdør i u-etg

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt overbygget balkong på 22m² med trykkimpregnert spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk/håndlist har råteskader ved søyle mot sør.
Skjevheter i konstruksjoner grunnet setningskader.

Forskaling til søylefundamenter på balkong kan se ut til å være av eternittkanaler, et asbestholdig materiale.

Man bør være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftisiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Unngå å rive eller håndtere uidentifiserte mulig asbestholdige materialer selv. Kontakt en fagperson for prøvetaking og eventuell sanering om nødvendig

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i håndlist



Skjevheter i konstruksjoner

Tilstandsrapport



Stor åpninger og noe lavt rekkverk iht. dagens forskrifter



Trapp med skjevheter i front av balkongdør på soverom



Fundamenter med antatt asbestholdige kanaler benyttet som forskaling.



TG 2 Utvendige trapper

Flislagt betongtrapp i front av inngangsparti.
Utvendige trapper i treverk med forskjellige aldre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp i front av balkongdør har skjevheter i fundamenter og konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er overflater på gulv hovedsakelig med laminatgulv fra 2013 i 1. etg. Fliser i entre. Belegg fra byggeår og betongdekker i u-etg. Veggene har tapet/malte strier, trepaneler og mdf-plater i stuer og kjøkken. U-etg. med vegger i murverk og panel. Innvendige tak har malte slette plater m/strier, mdf-staver, trepanel og himlingsplater. Betongdekke/hvelv i u-etg.

Garasjerom betegnet med BRA- er på 27m² og har kun grusdekke på grunn.

Vegger i murverk med setningskader og bjelkelag i etasjeskillet med gipsplater i garasjehimling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

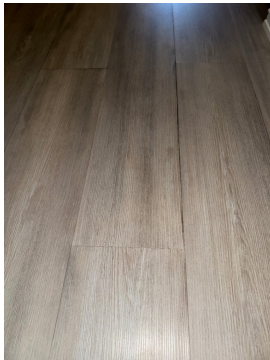
Tilstandsrapport

Stedvis noe oppsvulmede skjøter i laminatgulv fra 2013 (spesielt i gang 1. etg)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for omgående utbedringstiltak, men for å fjerne avviket må utskiftning påregnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i opprinnelig del og bjelkelag i tilbygg mot øst.

Etasjeskille med bjelkelag over garasjerom mot vest.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

Stue over garasjer: 74mm over hele rommet og 25mm innenfor 2 meter.

Gang: 5mm hele rommet og 5mm innenfor 2 meter.

Soverom u-etg: 5mm over hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.

Kjellerstue: 5mm over hele rommet og 5mm innenfor 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for ytterligere/andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er målt store skjevheter 74mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/etasjeskillet over garasjerom og 25mm over 2 meter.

Årsak til til de store skjevhetene henger sammen med setningskader i underliggende etasje, punktet må sees i sammenheng med `Grunnmur og fundamenter`

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder kun retting av gulvet i stue, og tar ikke hensyn til:

- endring/utbedring av setningskader, fundamenter og grunnmur.
- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stuehjørne mot sør-vest (15,2cm)



Stuehjørne mot nord-øst (cm)



! TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn på kjøkken/stue, åpen peis i kjellerstue og sotluke i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Åpen peis i kjellerstue har løse keramiske fliser på kun deler av gulvet under/foran.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen i form av plast i vegg og isolasjon i form av isopor.

Hulltaking for fuktsøk er foretatt i hjørnet mot nord-vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er ved hulltagning påvist plast i kjellervegg (ansees som feil i dag på vegger hvor over halvparten ligger under terreng, men vært ulike praksis igjennom tidene).

Plast/dampsperre i kjellervegg mot terreng kan fange fuktighet inne i veggene, noe som kan føre til mugg, råte eller andre strukturelle skader. Yttervegger under terreng trenger en viss ventilasjon for å forhindre opphopning av fuktighet. Bruk av plast kan begrense denne ventilasjonen.

Ved temperaturforskjeller kan kondens utvikles på innsiden av plasten, noe som kan forårsake fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ved bruk av plastisolasjon/isopor må overflater dekkes med brannhemmende materiale. Tiltak vil være utskiftning av isolasjon eller innkledning med brannhemmende plater
Plast/dampsperre bør erstattes med diffusjonsåpen papp/duk e.l. på veggflater hvor utvendig terreng ligger over 1/2-part av vegg.



TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller under tilbygg mot øst med trebjelkelag og stubbegulv.

Fuktmålinger (uten unormale fuktverdier) er kun utført som stikkprøver på tilgjengelige områder og man kan ikke garantere for at det ikke er skader andre/utgjengelige steder i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 temperaturforskjeller. 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

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier påvist ved kontrollerte områder.



Krypkjeller med svært lav "takhøyde" under deler av arealet



Ventiler i ringmur

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt rettløps tretrapp.

Vurdering av avvik:

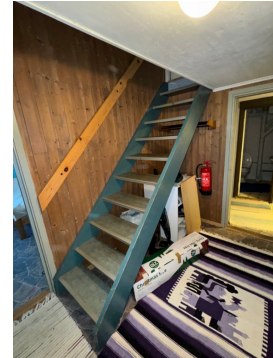
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og mindre behagelig for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede fyllingsdører fra 2013 i 1. etg og originale fyllingsdører fra byggeår i u-etg.
2-fløyet dør med glassfelter mellom stuer og enkel glassdør til fra stue mot gang.
Plassbygget ståldør til en bod i u-etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Plassbygget ståldør med gjenstående utforing/belistning

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i tilbygg oppført 1989. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt våtrommets oppbygning eller modernisering som er utført i etterkant. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte slette strielagte plater i tak.
Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og en servant i innredning.

Ut fra alder må det forventes at behov for oppgraderinger av våtrommet nærmer seg.

Årstill: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater med silikonforseglede plateender.
Taket/himling har malte strielagte plater.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales. Dette fjerner ikke avviket, men forhindrer store deler av fuktbelastningen overflater og dør i våtsonen vil kunne få ved åpent dusjhjørne.



Dør i dusjens våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra byggeår.

Fall mot sluk er målt til 1:50 i dusjsonen og minst 1:100 over hele gulvet.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

På grunn av badets størrelse er tilgang til sluk (under tungt dusjkabinett) noe begrenset for besiktigelse og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte via sjakt/kanalføring over tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom/gang rett bak dusjens våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



Tilstandsrapport



Bilde av svill/innside vegg

1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Gammelt bad/vaskerom med tettesjikt, overflater, røropplegg, slukløsning fra byggeår (1968) hvor det i senere tid er gjort enkle endringer pga helsemessige årsaker. Overflater med originale mosaikkflis på gulv (stedvis manglende), eldre ettermonterte våtromsplater på vegg og slette malte plater i tak. Våtrommet inneholder dusjhjørne m/glassvegg og forheng, gammel servant i innredning, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Opprinnelig badekar er erstattet med åpen dusjløsning. Rørgjennomføring/avløp fra opprinnelig badekar ble kappet og enkelt "tettet" med en løs plugg. Påvist løse mosaikkfliser og målt fukt under overlate på gulv i dusjhjørnet. Dør sitter fuktutsatt til i dusjens våtsone.

Vurdering av avvik:

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

En må påregne full oppgradering/renovering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder (57 år), manglende tetthet i våtsonen samt påvist forhøyede fuktindikasjoner under gulvfliser i dusjhjørnet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dør og utett våtsone



Utett rørgjennomføring i gulv (gammelt avløp fra badekar)



Fukt under flis



Gammelt sluk

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang rett bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Tilstandsrapport



Skade i benkeplate



Manglende silikongfuger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Manglende silikongfuge mellom benkeplate og flislagte vegger. Liten slagskade/sår i benkeplate i front av oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere silikongfuge mellom benkeplate og veggfliser for å hindre fuktinnregning.

Benkeplaten fungerer med avviket, men som over tid vil være utsatt for svelling da fuktsikker overflate er brutt. Lokal utbedring evt. utskiftning bør påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u-etg med en gulvstående toalett og vegghengt servant. Gulvbelegg på gulv, malte vegger i murverk og betongdekke/hvelv i tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon og ingen tilluftspalte dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber både med og uten plastkappe. Deler av røropplegg rundt varmpumpe i kjeller er isolert med ukjent type isolasjon. Asbest var vanlig i eldre rørisolasjon på grunn av sine varmeisolerende og brannhemmende egenskaper. Asbest ble ofte brukt i kombinasjon med gips eller papp rundt rør.

Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Pga. eldre rørisolasjon fra 1960-tallet, bør man være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftrisiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

Konsekvens/tiltak

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

Unngå å rive eller håndtere uidentifisert rørisolasjon selv. Kontakt en fagperson for prøvetaking og eventuell sanering om nødvendig.



Gamle vannrør med ukjent type isolasjon (kan inneholde asbest).

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Stedvis manglende veggventiler eller vindusventiler på oppholdsrom/soverom.

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på soverom uten ventil verken vindu eller vegg.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe (luft/vann).

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon rundt service, om mulig.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

VV-bereder er tilkoblet via skjøteledning og stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra varmepumpe via vegghengte radiatorer

Vurdering av avvik:

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

Rørproppleg til radiatorer er fra 1968.

Konsekvens/tiltak

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



Tilførselrør i kobber m/plastkappe fra 1968 til radiatoranlegg

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard. Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler.

El-skap med automatsikringer i gang.

El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

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 eltilsynsrapport 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.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen opplysning pga. dødsbo.
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?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.

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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap i gang.



El-skap i garasje.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

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?
Ja Den nyeste brannslukkeren er fra 2009 (16 år).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker fra 2009

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på opplyste setningskader.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble drenert i 2007. Arbeid/drenering er opplyst i tidligere egenerklæring at er utført som egeninnsats/ufaglært. Det foreligger ingen dokumentasjon/bilder etc. fra tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig fuktsikring mot grunnmur/kjellervegg ved hellebelagt inngangsparti. Tetting/fuktsikring kan være avsluttet under utvendig terreng.

Klemlist på fuktsikring/gruttmursplast er stedvis manglende eller deffekt.

Det er påvist saltutslag/forvitring på nedre deler av kjellervegg men ingen fuktutslag.
Dreneringsforholdene er ukjente, og det finnes ingen dokumentasjon. Det kan derfor være mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer av klemlister må påregnes da dette kan medføre at vann trenger inn mellom grutmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.

Nærmere undersøkelser rundt drenering i områder uten synlig fuktsperre må utføres. Lokal utbedring/terrengjustering påregnes.



Ingen synlig tettesjikt



Dårlig og mangelfull klemlist

Tilstandsrapport



Dårlig og mangelfull klemlist



Store sprekker/setningskader



Saltutslag/forvitring



Sprekker i murverk og løsnet teglefasade

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i betong og sementstein i eldste delen og lecablokker i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store setningskader i grunnmur/vegger under tilbygd del stue og garasjeanlegg samt skjevheter i ovenliggende stuegulv på grunn av dette.

Årsaken kan være forskjellig som f.eks. dårlig og ustabile grunnforhold, feil ved fundamentering, tunge konstruksjoner på svake masser.

Konsekvens/tiltak

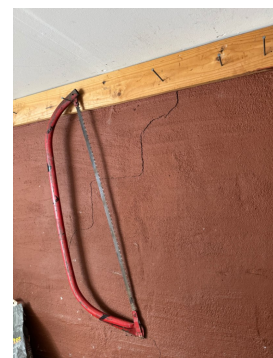
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere kontroll og vurdering av fagkyndig er nødvendig/må påregnes. Tiltak må tilpasses årsaken til setningskaden.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bæresøyle i friluft (fundament har sunket)



Sprekker i vegger

! TG 0 Terrengforhold

Vestvendt skrånet terreng.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Vannforsyning fra Kroksjøen vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger.

I følge tidligere salgsprospekt (fra 2012) har eiendommen tilgang til vann fra brønn som skal ligge på utsiden av eiendommen (langs veg til grustak). Vann fra brønn har blitt benyttet til bl.a. utendørs vanning. Eldre vannpumpe står i kjellerrom med varmepumpe. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt vannkvalitet, vannmengde eller bruksrett av denne og nærmere undersøkelser på påregnes. Det opplyses samtidig at vannledning til naboeiendom på nedsiden går under denne boligen.

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.



Gammel vannpumpe



Nyere rørinnstikk m/vannmåler og stoppekran

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

292 m²/265 m²

Enebolig: 2 Garasjer, Trapperom, 5 Soverom, Kjellerstue, 2 Gang, 2 Bod, Toalettrom, Teknisk rom, Entré, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stuer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalåsen 27 ,2230 SKOTTERUD 223 m ² 1970 4 sov	20-06-2024	3 500 000	3 400 000		3 400 000	15 247
2 Grønnerud-Hesbølvegen 336 ,2230 SKOTTERUD 189 m ² 1967 4 sov	29-04-2019	2 500 000	2 750 000		2 750 000	14 550
3 Matrandvegen 185 ,2230 SKOTTERUD 165 m ² 1973 3 sov	05-07-2023	1 900 000	2 300 000		2 300 000	13 939
4 Grønnerud-Hesbølvegen 333 ,2230 SKOTTERUD 145 m ² 1975 3 sov	03-10-2016	1 925 000	1 850 000		1 850 000	12 759
5 Grønnerud-Hesbølvegen 343 ,2230 SKOTTERUD 179 m ² 1965 3 sov	06-06-2017	1 900 000	2 150 000		2 150 000	12 011

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer (fakturert på eiendommen i 2024)	Kr.	26 432
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 800 000

Tomteverdi

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

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	98	27		125	23
1. Etasje	167			167	45
SUM	265	27			68
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, Soverom, Kjellerstue, Gang, Bod, Toalettrom, Bod 2, Teknisk rom/vaskekjeller, Garasje 1	Garasje 2	
1. Etasje	Entré, Gang, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken, Stue, Stue 2		

Kommentar

BRA-e = 27m² garasje med utvendig adkomst.

TBA = Vestvendt balkong på 22m² + ca 16m² med betongheller på mark (mot øst) og 7m² overbygget og flislagt inngangsparti. Ca 23m² betongheller på mark i front av sokkeletasje/under balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger fra 1968, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det kreves B30 (EI 30) branndør mellom garasje og bolig for å hindre brann- og røykgjennomgang. Dør mellom garasjerom og teknisk rom er gammel finert dør, plateslått på en side.

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	215	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Marianne Engesvik Vold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	52	67		0	1206 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Grønnerud-Hesbølvegen 335

Hjemmelshaver

Vold Knut Torbjørn (død) og Tora Kristin Vold (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	52	81		0		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Grønnerud Hesbølvegen 335

Hjemmelshaver

Vold Knut Torbjørn (død) og Tora Kristin Vold (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på Hesbøl mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune. Området ansees som et rolig og barnevennlig bo-område, ca 2 km. nord for Skotterud som er kommunesenter med off. administrasjon, barnehager, skoler og forretninger m.v.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sørvestvendt skrånet tomt med opparbeidet uteareal av plener, div. prydbusker og bed. Betongheller på mark i front av inngangspartier i begge etasjer. Tomtegrenser med tregjerde mot øst, vest samt delvis mot sør. Singelbelagt gårdsplass i front av garasjeporter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Dette er et dødsbo og selger har ingen kjennskap til boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	24.02.2025		Fremvist		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YJ1538>

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