



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønnerud-Hesbølvegen 324, 2230
SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 52, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 13377-1593

Referansenummer: KO1257

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 tømmerlærling 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Taktekingen er av betongtakstein fra ca. 2016 iflg. eier. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall. Snøfangere.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Forblending av mexistein ved entre.

Vinduer og terrassedører m/2-lags isolerglass fra 2010 og 2008 samt en original terrassedør i stue mot balkong 1.etg.. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår u.etg. samt små koblede blyglassvindu i soverom, vaskerom og toalett.

Moderne malt hovedytterdør m/2-lags isolerglass og malt ytterdør i trapperom til veranda.

TERRASSER/GARASJE:

Utkraget overbygget balkong i tre med belegg på 11m². Malt rekkverk med liggende bord. Foran etablert et svakt hellende papptekket pulttak på over dreide søyler som en carport m/teking av papp.

På vestsiden en takoverbygget terrasse i tre med alminnelig teppebelagt spaltegulv over punktfundamenter. Innbygget av aluminium skyvevinduer m/enkle glass over rekkverk av stående bord. Sperretak med plastplater. Trapp til terreng. Utenfor en åpen terrasse m/spaltegulv på punktfundament og rekkverk av stående bord (samt delvis uten rekkverk).

Glassveranda fra stue mot syd. Beiset spaltegulv og panelet tak m/downlights. Aluminium skyvedører m/enkle glass. Lamellgardiner på 2 sider. Lakkerte stålplater (A-plater) på tak.

Garasje i sokkel m/panelet motorisert vippeport. Inv. overflater av betong/mur og gips himling.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1.etg. Parkett i stue, laminat i kjøkken, originale/eldre vinylbelegg gang, TV-stue og soverom. Vegger mec tape i soverom og 3 vegger stue samt malt tapet/strie i kjøkken. Trepanel i gang og TV-stue samt en vegg med møbelpanel i stue. Himlinger med takess i soverom og stue, ellers trepanel.

U.etg. Vinylbelegg i entre og trapperom, elkers teppefliser (tilfarergulv). Vegg/himling i all hovedsak med trepanel, men noe MDF-panel på skillevegger til soverom.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis 1.etg. og nyere peisovn u.etg. Sotluker i skap u.etg. Imellom etasjene er en lakkert vinkel tretrapp m/teppe i trinn og rekkverk av stående spiler. Innvendig har boligen finerdører. Glass i dør mot vindfang og skyvedørene mot gang kjeller, TV-stue og stue.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1.etg.

Bad opplyst oppusset med nytt gulv og varmekabler ca. 2008. Flislagt gulv.

Baderomsplater på vegger og takess himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil.

Dusjnise m/glass skyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser.

Vaskerom u.etg.

Originalt enkelt vaskerom med malt betonggulv og puss. Plast vaskekar og opplegg for vaskemaskin samt senere tilflyttet kabinett fra overetasjen. Avtrekksvifte og stråleovn. Rommet inneholder også bereder.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har takhøy hestekoformet innredning med profilerte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat m/nedfelt rustfri kum. Det er integrert kjølehjørne, platetopp (på gass og el- gassflaske plassert på terrasse), stekeovn og frittstående oppvaskmaskin. Flisfelt mellom over- og underskap. Ventilator trehette.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom m/flislagt gulv (varmekabler), malte murvegger og trepanel ved dør samt himling. Gulvstående toalett og servant m/speilskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber og noe plastrør m/varerør fra bad til vaskeromshimling. Det er avløpsrør av plast på synlige deler (kobber på servant i toalett), men svært lite synlig og mtp. byggeår kan ikke støpejernrør utelukkes. Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert i vaskerom og er fra 2006.

VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

VARME: Elektrisk oppvarming via panelovner, varmekabler i toalett og bad. Luftvarmepumpe i trappeløpet (Fra desember 2023). I tillegg vedovn u.etg og åpen peis 1.etg.

EL: Sikringsskap m/porselen skrusikringer samt ettermontert 2 jordfeilbrytere samt kurs m/automatsikring for varmepumpe. Hovedsakelig skjult el-anlegg samt noe ettermontert åpent anlegg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert over kjellermur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv etasjeskille.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

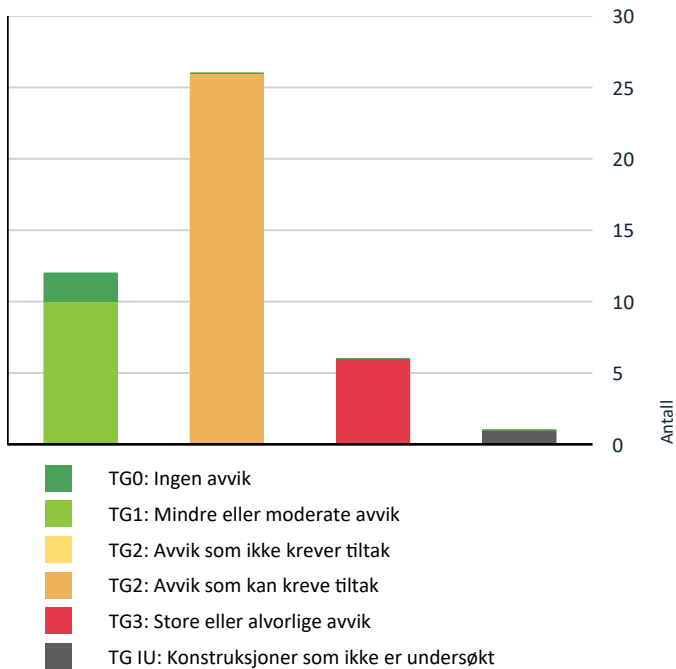
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

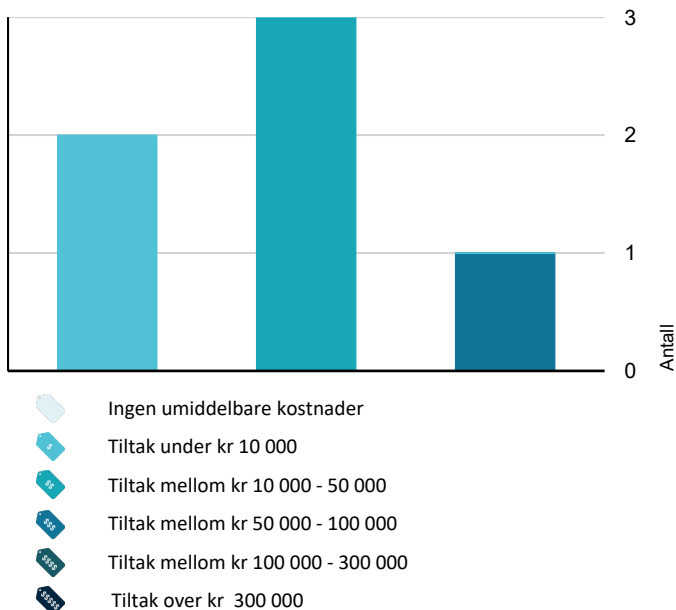
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - U.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Innglassede terrasser [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Anvendelse
Bolig

Standard
Alminnelig boligstandard for sin tid.

Vedlikehold
Alminnelig

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Ca. år Kjøkkeninnredning (utvidet/slått sammen med soverom)
2008	Modernisering	Ca. år. oppusset bad med nytt gulv.
2015	Tilbygg	Glassveranda gavl (Roy Johansen Byggservice).
2017	Tilbygg	Veranda med glass/tak langside (Kristansen Håndtverksbedrift AS)

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein fra ca. 2016 iflg. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall.
Snøfangere.
Takvann bortledet med rør på mark (optimalt bør de graves ned).
Ikke snøfangere på terrasetak (lagt inn under terrasse).



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Forblending av mexistein ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noen løse fasadestein over entredør/vind. Kun lufting under overliggere (vanlig for myggeår). Noen små forekomster av råte i endeved.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Steiner bør fastmures på nytt.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Hjemmelagde W-takstoler (90cm senteravstand) m/taktro av rupanel.
Loft isolert m/mineralull.
Gammel sverte/skjolde ved pipe (opplyst vært en lekkasje ved pipe for mange år siden- målt tørt befaringen).



TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedører m/2-lags isolerglass fra 2010 og 2008 samt en original terrassedør i stue mot balkong.

TG 2 Vinduer - U.etg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår samt små koblede blyglassvindu i soverom, vaskerom og toalett..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Isolerglassene gikk ikke åpne (fastmalt) og noen glidd ut fra utforing i bunn. Det ene i kjellergangen ser ut å ha punktering.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Malt hovedytterdør m/2-lags isolerglass

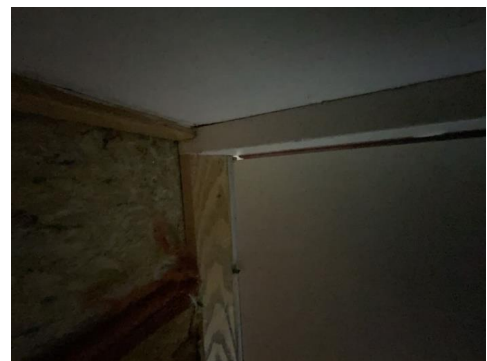
Vurdering av avvik:

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

Tetter ikke helt i nedre hjørne. Terskel subber litt og mindre skade i utv. overflate mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Litt utetthet nedre hjørne

TG 1 Dør 1.etg.

Moderne malt dør i trapperom til veranda.

TG 2 Innglassede terrasser

På vestsiden en takoverbygget terrasse i tre med alminnelig teppebelagt spaltegulv over punktfundamenter på 16,6m². Innbygget av aluminium skyvevinduer m/enkle glass over 90cm rekkverk av stående bord (ikke tett). Sperretak med plastplater. Trapp til terreng. Utenfor en åpen terrasse m/spaltegulv på punktfundament 12m² og 90 rekkverk av stående bord (samt delvis uten rekkverk, men her under 50cm nivåforskjell til mark).

Glassveranda fra stue mot syd på 17m². Beiset spaltegulv og panelet tak m/downlights. Aluminium skyvedører m/enkle glass. Lamellgardiner på 2 sider. Lakkerte stålplater (A-plater) på tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde gjelder deler som er over 0,5m nivåforskjell til mark. Det er litt glipping over skyvedøren på delen ved gavl. Ikke snøfangere på terrassetak. Sperrer har noen fuktskjolder ved vegg/overgang hustak.

Konsekvens/tiltak

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

Fungerer med avvik.



Utsett over skyvedør



Skjolder på sperre ved overgang hustak

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget overbygget balkong i tre med belegg på 11m². Malt 89cm rekkverk med liggende bord. Foran etablert et svakt hellende papptekket pulttak på 23m² over dreide søyler som en carport m/tekking av papp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Belegget er slitt med utettheter og råteskade i underkledning foran carport påvist og også noen skjolder i ytterkant av carport/pulttaket

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spukket ved vegg og svært slitt belegg/membran på gulvet av balkong



Råte under balkong.



Skjolder i ytterkant carporttak

! TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje i sokkel m/panelet motorisert vippeport. Inv. overflater av betong/mur og gips himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeport er litt fuktbelastet/slitt i nedkant. Gulvet har litt sprekker og synk på et punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. Evt. må gulvet påstøpes på nytt (gjerne med noe fall ut).

Tilstandsrapport



Sprukken betong m/synk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1.etg. Parkett i stue, laminat i kjøkken, originale/eldre vinylbelegg gang, TV-stue og soverom. Vegger med tape i soverom og 3 vegger stue samt malt tapet/strie i kjøkken. Trepanel i gang og TV-stue samt en vegg med møbelpanel i stue. Himlinger med takess i soverom og stue, ellers trepanel.

U.etg. Vinylbelegg i entre og trapperom, elkers teppefliser (tilfarergulv). Vegg/himling i all hovedsak med trepanel, men noe MDF-panel på skillevegger til soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gammel fuktskade i takess stue ved pipe (oppsprekk og plater kverer litt ned), men lekkasjen er opplyst utbedret for mange år siden og ikke målt fukt befaringsdagen. Litt oppsprekk i parkettstaver ved terrassedør. Fliser ved peis har løsninger og en m/sprekk. Rift/riss i tapet over panelovn stue. Litt gnirk i kjellergulv enkelte steder. Ellers naturlig tilstand/brukslitasje iht. alder (en del gulv tildekket m/teppe i u.etg. (begrenset inspisert).

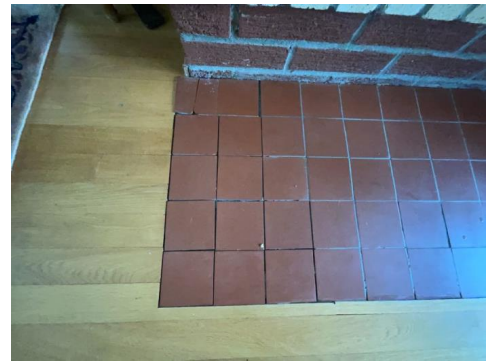
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerende med avvik. Avhengig av individuelle krav.



Vært en tidl. lekkasje



Løsninger og sprekk i en flis

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke over grunn m/tilfalergulv i u.etg. og støpt hvelv til 2.etg.

En del møblering (og lagring i kjeller) og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

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.

Gulv begge soverom u.etg. har tydelig sunket fra listen og høydeavvik 2,7cm påvist fra innerhjørne ved dør til gavl hvor det glipper (ca. 2cm på 2m). De andre rom hadde mye lagring og begrenset målt. Stue 1.etg. har høydeavvik fra åpning mot rommet til tofløyet terrassedør 2,5cm på gulvflaten og 3cm helt mot terskel. Kjøkken har høydeforskjell 3,9cm fra hjørne mot terrassedør til innerst ved oppvaskmaskin (stiger mye mot hjørnet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

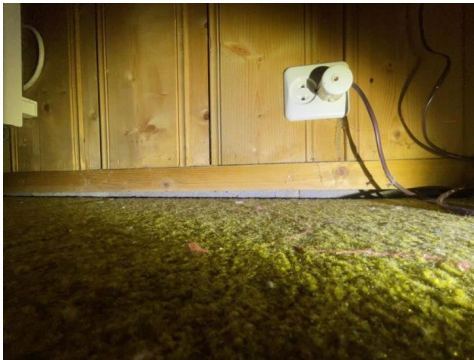
Det er skjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Glipping under fotlist soverom

! 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis 1.etg. og nyere peisovn u.etg. Sotluker i skap u.etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tildekket på kjøkkenside hovedplan

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipeside tildekket med plate ved kjøkken

! TG 2 Rom Under Terreg

Tilfarergulv og påforingsvegg m/panel i soverom og trapperom. Det er foretatt hulltagning i hjørne soverom under varmpumpe og taknedløp utvendig.

Vurdering av avvik:

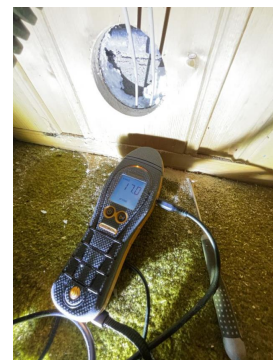
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Vanskelig å måle med isopor-isolasjon da man ikke ser hva man treffer, men fuktverdi målt i såkalt "risikoområde" på 17% (kan ikke utelukkes høyere verdi dypere eller andre steder i vegg).

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn. Større skjolder i garasjens hjørne.

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.



Isoporisolering i vegg

Tilstandsrapport



Saltutslag nedkant vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert vinkel tretrapp m/teppe i trinn og 86cm rekkverk av stående spiler.

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører. Glass i dør mot vindfang og skyvedørene mot gang kjeller, TV-stue og stue 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Baderomsdør tar en del i terskel og er heller ikke tilpasset «tilluft-spalte» til rommet. 2 skyvedører 1.etg. er noe tunge å åpne/lukke. (tar i karm/går tungt).
Avblendt dør i gang mot kjøkken (til tidl. soverom).

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst oppusset med nytt gulv og varmekabler ca. 2008. Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og takess himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil. Dusjnisse m/glass skyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Veggplater er montert helt ned mot gulv uten sokkelflis iht. byggdetaljer/monteringsanvisning (kun fuget mot gulv) og kan lett få fuktoppptrekk i bunn. Ved fuktsøk i nedkant plate er det litt forhøyning under dusjgarnityr og litt ujevnheter i skjøt (symptom til påbegynnende svelling).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen bør utbedres, men kan være vanskelig å utbedre iht. byggdetaljer. En kompensierende løsning kan være å montere et lukket kabinett m/rørføring til sluk som skjermer for fuktbelasting og evt. montere en sokkelflis utenfor veggplate, men vil likevel ikke være iht. byggdetaljer (kvalifisere likevel ikke til TG1).

Tilstandsrapport



Økning mot gulv



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra terskel.

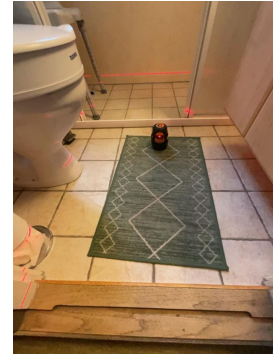
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dusjsonen er avgrenset m/bunnlist slik at evt. vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne ikke ledes til sluk. Selv om terskel er noe høyere enn bunnskinne regnes ikke denne som tett. Det kan ikke synes om det evt. er membranoppkant bak eikelist på terskel. Fallet er +-1:100 (noe flattere ved innredning/toalett).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Baderomsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Løsningen med baderomsplater helt ned mot gulvet er svært utsatt. Tettesjikt i gulv er ikke mulig å verifisere da sluket har dyp klemring og heller ikke synlig ved terskel.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil. Dusjnisse m/bglass skyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett er løs mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via tak- og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

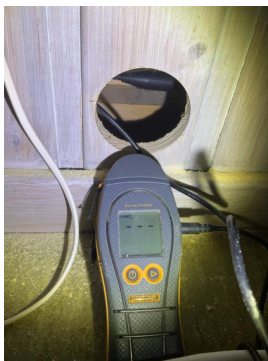
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i TV-stue mot dusj uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt enkelt vaskerom med malt betonggulv og puss. Plast vaskekar og opplegg for vaskemaskin samt senere tilflyttet kabinett fra overetasjen. Avtrekksvifte og stråleovn. Rommet inneholder også bereder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mur og trepanelhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag i nedkant yttervegg. Litt flass i panelskjøter og gerikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong og ubehandlet rundt sluk hvor rørføringer til sluket er lagt (trolig lagt rør til vaskekar og kabinett senere). Rommet har stråleovn som varmekilde.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran, men ved inspeksjon av sluket ser det ut å være et gammelt belegg nedstøpt i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

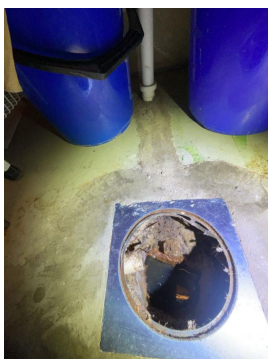
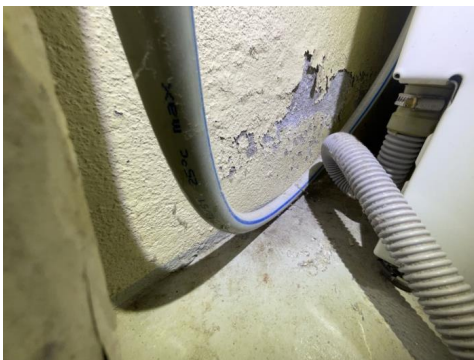
Vegger og gulv har ikke tettesjikt. Synlige utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom/tetthet, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller med dusjkabinett. Murkonstruksjonene tåler litt vannsøl. For TG1 må nytt sluk og tettesjikt i våtsoner legges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekar, opplegg for vaskemaskin og et dusjkabinett samt noen veggskap.
Eldre, men fungerende.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og åpningsvindu samt ventil inn på toalett (men tett dør mot toalett).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har takhøy hesteskoformet innredning med profilerte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat m/nedfelt rustfri kum. Det er integrert kjølehorn, platetopp (på gass og el- gassflaske plassert på terrasse), stekeovn og frittstående oppvaskmaskin. Flisfelt mellom over- og underskap. Ventilator trehetete.
Normal stand for alder (bruksmerker finnes).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i trehette med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom m/flislagt gulv (varmekabler), malte murvegger og trepanel ved dør samt himling. Gulvstående toalett og servant m/speilskap.

Vurdering av avvik:

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

Utbedret sprekk og avskalling/saltutslag i nedkant vegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plastrør m/varerør fra bad til vaskeromshimling.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberrør over 25år. En del skiftet, men noe originalt i vaskerom. Stoppekranen drypper ved åpning/stenging.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast på synlige deler (kobber på servant i toalett), men svært lite synlig og mtp. byggeår kan ikke støpejernrør utelukkes (støpjernsluk i vaskekjeller).

Vurdering av avvik:

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

Ikke funnet inv. stakeluke.

Konsekvens/tiltak

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



Innkasset avløp (ikke synlig)

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert i vaskerom og er fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling).

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

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

Sikringsskap m/porselen skrusikringer samt ettermontert 2 jordfeilbrytere samt kurs m/automatsikring for varmepumpe. Hovedsakelig skjult el-anlegg samt noe ettermontert åpent anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
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 Påvist noen nyere kurser og opplegg, men ikke funnet dokumentasjon.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?

Ja Vært jordfeil på en utelampe- er under utbedring.

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? Sjek 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?

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 Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll på da dette ikke er bygningsakkyndig sitt kompetanseområde.



! 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 bygningssakkyndig 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.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker (1986).

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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Dreneringen er fra 1971. Ingen fuktsperre på mur, men mulig noe smurt gudrong (vanlig for byggeår)

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.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv.

Vurdering av avvik:

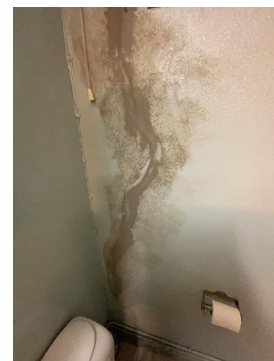
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utbedret sprekk i toalettrom. Sprekk under soveromsvindu. Sprekk i gavlmur mot og i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Observere: Kan være stabilt idag, men bør følges med på over tid.



Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i nivåskiller ved gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

En stein har sprekk. Litt hiv i asfalten.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Terrassert/utgravet ved innkjøring. Beliggende på en høyde og i hovedsak fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast/støpjern og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

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.

Stoppekran lekker ved bruk.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er bestående av 2 betongkummer.

Vurdering av avvik:

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

Begge kummer var overfylte og må tømmes for en nærmere undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	88		17	105	40		105
Underetasje	53	27		80			80
SUM	141	27	17		40		185
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/trapperom, Kjøkken, Stue, Bad, TV-stue (evt. soverom), Soverom		Innglasset balkong
Underetasje	Vindfang, Trapperom, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2	Garasje	

Kommentar

Areal BRA-i er ink. skap i trapperom. BRA-e er garasje.

Tett innglasset balkong er medtatt BRA-b, innglasset balkong m/utett rekkverk 17m² er medtatt under TBA sammen med balkongen 11m² og åpen terrasse 12m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom kjeller har ikke vinduer iht. dagens krav. Takhøyde er ok (220cm).

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	141	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Aud Rosenblad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	52	68		0	1576.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønnerud-Hesbølvegen 324

Hjemmelshaver

Rosenblad Aud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hesbøl mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune. Et rolig barnevennlig område med spredt bebyggelse, jordbruksarealer og skog omkring.

Ca. 2,5 km til kommunesentret Skotterud, ca. 23km til Kongsvinger som er nærmeste by og ca. 112km til hovedstaden Oslo.

Adkomstvei

Kort privat asfaltert stikkvei fra offentlige Grønnerud-Hesbølvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septik - 2 kummer.

Regulering

Ikke regulert iflg. digitalt kartverk. Kommuneplanen gjelder. Landbruksområde.

Om tomten

Trekantformet tomt i overkant av 1,5da. Opparbeidelse m/asfaltert innkjøring som har stablede minimurer rundt. Hage med gress, bed/hekk/prydbusker og noe større trær/naturtomt. Flaggstang.

I tillegg til huset er det "byggesett" hagebod 12 m² (ligger lavt i terreng) og anneks 15m² med 6m² terrasse (råte og fukt på noen hjørneknuter, setninger/svank vibrasjoner i gulv) i laftede bord og pappshingel på tak over lecastein. Et drivhus i aluminiumsprofiler og plastplater på 4m². Ei 6 kantet grillstue på ca 8m² bruksareal (råte på hjørne mot mark og mose på tak, glipper litt i dør).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024		Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	06.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.05.2024	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1257>

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