


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hagebysvingen 13 E, 2230 SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 53, bnr. 606, snr. 5

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 12085-1236

Eiendomsverdi ref nr: QV2078

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



 **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. 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

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømmerlærling i 1993, tok fagbrev som tømmer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen og legger vekt på nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall. Det er heldekkende pipebeslag i metall, samt montert takstige og snøfangere. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning som utvendig kledning. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre. Malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass og utvendige sprosser. Ytterdør er av typen Diplomat med 2-lags isolerglass. Det er ca. 8 m² overbygget entréplating med belegningsstein på mark, samt betongheller langs gavl som gangsti. Vestvendt terrasse på ca. 19 m², hvorav ca. 5 m² er overbygget. Terrassen er fundamentert på løse lecablokker med bjelkelag av trykkimpregnert trevirke, og gulvflate over terrassegulvet er modernisert med flisheller i plastkassetter. Det er levegg mot nabo samt elektrisk styrt terrassemarkise langs hele terrassens lengde.

Veggmontert, utfellbar brannstige på gavlvegg mot nord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i entré/trapperom, laminat på soverom og belegg i boder. Veggene har malte og/eller striebelagte flater i 1. etasje og panel i 2. etasje. Innvendige tak har malte himlingsplater i 1. etasje og panel i 2. etasje. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate mot mark i 1. etg. Boligen har elementpipe, peis med innsats i 1. etg og vedovn i 2. etg. Sotluke i stue 1. etg. 180 grader svingtrapp i tre med malte vanger og lakkerte trinn. Rekkverk av stående spiler. Veggfestet håndløper. Formpressede dører i trekarmer i 1. etg og malte trefyllingsdører i 2. etg. Teknisk bod med sluk og vanninstallasjoner, herunder rørfordelingsskap, stoppekran og varmtvannsbereder. Rommet fremstår som et funksjonelt teknisk rom for boligens vanninstallasjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Flislagt bad fra byggeår, med fliser og border på vegger samt himling med Takess-plater. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr, gulvstående toalett samt baderomsinnredning med heldekkende servant og under- og overskap. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har mekanisk avtrekk via takventil, styrt fra ventilator. Tilluft via spalte under dør.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, våtromstapet på vegger og himling med Takess-plater. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og et høyskap.

Gulvet har elektriske varmekabler.
Ventilasjon via mekanisk avtrekk fra takventil, styrt fra ventilator.
Tilluft via spalte under dør.

Bad 2. etasje

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromstapet/belegg på vegger og panel i himling. Badet er innredet med hjørnebadekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil samt under- og overskap. Rommet oppvarmes med panelovn. Ventilasjon via mekanisk avtrekk fra takventil, styrt fra ventilator. Tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys utførelse og laminert benkeplate. Over- og underskap med god lagringsplass, herunder ett overskap med glassfronter. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap (sprutsone). Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Nisjer for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk via kjøkkenventilator integrert i overskap/hjørneløsning over koketopp, med avtrekk ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som plast (rør-i-rør-system), hvor rørskap er besikttet. Avløpsrør er av plast. Boligen har friskluftstilførsel via veggventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og begge bad styres fra kjøkkenventilator og føres over tak. Det er installert sentralvifteanlegg, hvor motorenheten er plassert på kaldloft bak soverom i 2. etasje. Varmtvannsbereder har en kapasitet på 194 liter. Det er sentralstøvsuger med motordel plassert i teknisk bod og uttak i hver etasje. Boligen har skjult elektrisk anlegg fra byggeåret, med sikringskap utstyrt med automatsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Ringmurselementer av istøpte isoporelementer med steinplater utvendig. Isolert, støpt plate på mark. Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er registrert manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningmur ved garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

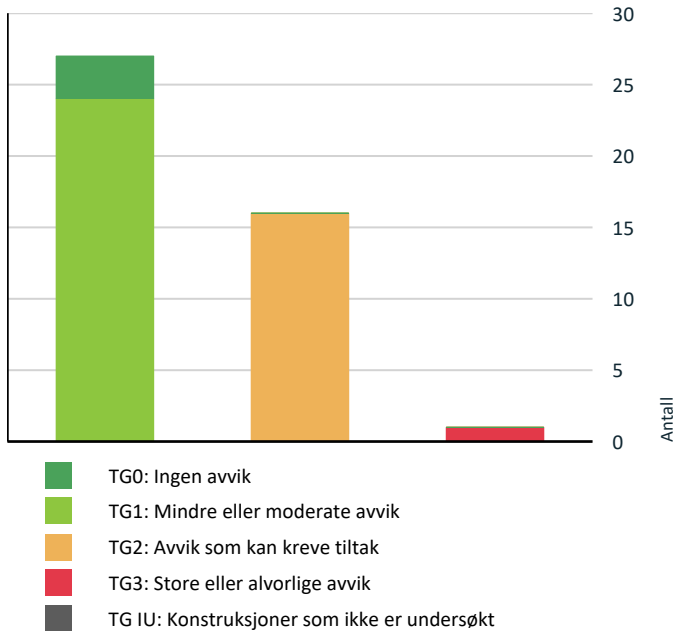
Tomannsbolig

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

Planløsningen i 2. etasje avviker noe fra de opprinnelige byggetegningene, da én av bodene samt deler av stuen/trapperommet er endret.

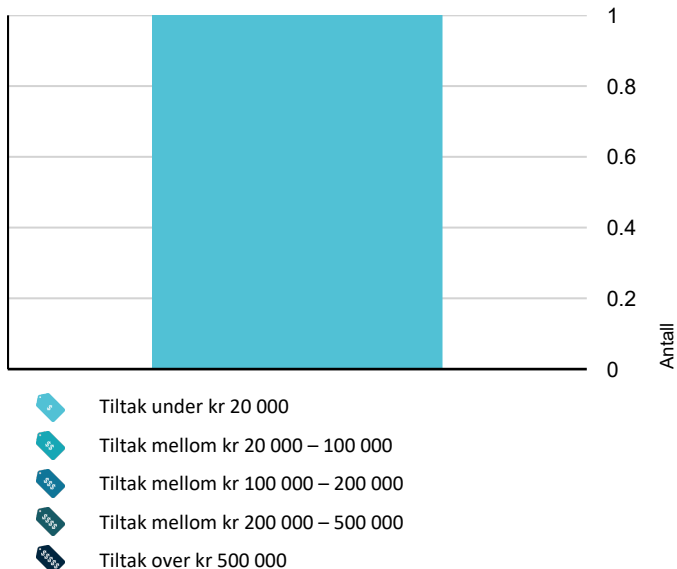
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Insekter/skadedyr

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 . Etasje > Bad > Overflater vegger og himling


[Gå til side](#)



Våtrom > 2 . Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen registrert rammetillatelse

Standard
Normal og god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall Heldekkende pipebeslag i metall. Takstige og snøfangere.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Noe mosedannelser er observert, spesielt mot øst. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass og utv. sprosser fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av typen Diplomat, isolert dør med glassfelt. Døren fremstår i normal god stand med alminnelig bruksslitasje. Overflater fremstår uten vesentlige skader ved visuell kontroll.

Døren er kontrollert ved normal bruk og fungerer som tiltenkt. Tetthet og isolasjonsevne er ikke nærmere kontrollert, men døren vurderes å ha standard som er vanlig for sin type og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ca. 8 m² overbygget entréplattning med belegningsstein på mark, samt betongheller langs gavl som gangsti.

Vestvendt stueterrasse på ca. 19 m², hvorav ca. 5 m² er overbygget. Terrassen er fundamentert på løse lecablokker med bjelkelag av trykkimpregnert materialer. Terrassens gulv er modernisert med ovenliggende flisheller i plastkassetter.

Levegg på siden mot nabo. El-styrt terrassemarkise langs hele terrassens lengde.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Veggmontert, utfellbar brannstige plassert på gavlvegg mot nord.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i entré/trapperom, laminat på soverom og belegg i boder. Veggene har malte og/eller striebelagte flater i 1. etasje og panel i 2. etasje. Innvendige tak har malte himlingsplater i 1. etasje og panel i 2. etasje.

Det forekommer normale bruksmerker som enkelte riper, skruerull, riss i plateskjøter og øvrige merker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist bom (hullyd) i to fliser ved ytterdør, noe som kan skyldes mangelfull limdekning eller tilsvarende ved legging. Det er ikke observert sprekker i fuger eller løse fliser.

Det er registrert en gammel fuktskade i takplater ved spisestue som følge av tidligere lekkasje fra luftehatt til avløpsluffing i 2017. Lekkasjonen ble utbedret i 2017, og det ble ved befaring kontrollert med fuktmåler uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for ytterligere utbedring, utover at skaden fremstår med visuell påvirkning i takplaten. For å fjerne avviket må himlingsplater skiftes som følge av oppsvelling i materialet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at det visuelle avviket vil vedvare. Det er ikke indikert økt risiko for fuktskader per dags dato, men det anbefales å følge med på området for eventuelle endringer.

På generelt grunnlag opplyses det at ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Gammel fuktskade i spisestuehimling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate mot mark.

Det er kontrollmålt høydeavvik i to rom i hver etasje:

Stue 1. etg: 25 mm høydeavvik, med høyeste punkt i døråpning mot hall og laveste i ytterhjørne ved terrassedør. Ca 15mm høydeavvik innenfor 2 meter.

Soverom 1. etg: 28 mm høydeavvik med høyeste punkt ved døråpning og laveste i hjørne mot bad. Ca 20 mm høydeavvik innenfor 2 meter.

Loftstue: ca. 10 mm høydeavvik hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Soverom 2. etg. 9 mm høydeavvik hele rommet og 4 mm innenfor 2 meter.

Forholdene i 2. etasje innenfor toleransekravene, men det er noe begrensede målinger grunnet møblering.

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

Vurdering av avvik:

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

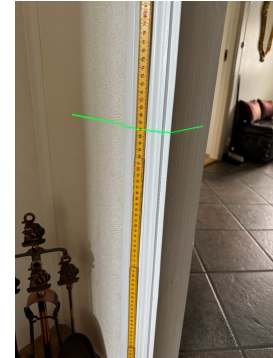
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

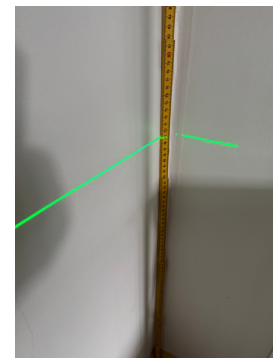
Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulvbelegg, Skjevhetene bør holdes under oppsikt, da ytterligere setninger eller bevegelser kan forverre forholdene og påvirke brukskvaliteten på sikt.



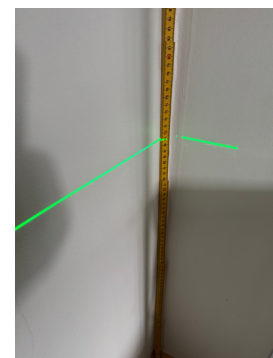
Døråpning mot hall (66cm)



Hjørnet ved terrassedør (68,5 cm)



Soveromshjørnet mot bad (69cm)



Døråpning soverom (66,2cm)

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats i 1. etg og vedovn i 2. etg. Sotluke i stue 1. etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen. I tillegg er de ubrennbare flisene på gulvet under vedovnen mindre enn 30 cm ut fra ovnen, noe som ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhetsavstand. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran peisen for å oppfylle krav til brannsikkerhet.

Ubrennbare fliser under vedovnen må utvides slik at de dekker minst 30 cm ut fra ovnen, i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende eller utilstrekkelig beskyttelse gir økt risiko for brann ved glør eller varm aske på gulvet.

Sprekker i ildfast stein inne i vedovnen bør utbedres eller steinen bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

180 grader svingtrapp i tre med malte vanger og lakkerte trinn. Rekkverk av stående spiler. Veggfestet håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører i trekarmer i 1. etg og malte trefyllingsdører i 2. etg.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk bod med sluk og vanninstallasjoner, herunder rørfordelingsskap, stoppekran og varmtvannsbereider. Rommet fremstår som et teknisk rom for boligens vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk bod: Gulvet er belagt med belegget med oppbrett langs vegger, noe som gir en viss beskyttelse mot fukt mot tilstøtende konstruksjoner. Det er imidlertid ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluk, og gulvet fremstår forholdsvis flatt. Det er heller ikke etablert oppbrett eller særskilt tetting ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende oppbrett eller tetting ved terskel for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke trenger ut i tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.



Tilstandsrapport

TC 2 Innsekter/skadedyr

Beskrivelse

I egenerklæringen opplyses det om at det periodevis har vært observert noe sukkermaur på kjøkken, typisk vår/tidlig sommer. Maurene oppgis å ha kommet fra utsiden, fra nordlig side av boligen. I slike tilfeller er det utført behandling med maurmiddel under betongheller langs yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Periodevis er det observert noe sukkermaur på kjøkkenet, typisk om våren og tidlig sommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være hensiktsmessig med en nærmere inspeksjon for å avklare om det foreligger ytterligere aktivitet, samt vurdere enkle forebyggende tiltak for å begrense inntrengning av maur.

Dersom tiltak ikke opprettholdes, kan maur forekomme periodevis, særlig i vår- og sommersesong, med mindre ulemper knyttet til trivsel. Forholdet vurderes primært å være av utvendig opprinnelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår, med fliser og border på vegger samt Takess himling. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt under- og overskap. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og taket har himlingsplater (Takess).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduet er plassert innenfor dusjhjørnets våtsone, men er skjermet med glassdør i dusjhjørnet.

Våtsonen til dusjhjørnet strekker seg 1 meter ut fra dusjdører/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må fortsatt beskyttes mot direkte vannsprut, da plassering i våtsone kan medføre risiko for vanninntrengning og skade på materialene. Dersom dusjdørene fjernes og det etableres en åpen løsning, vil vinduet bli svært utsatt for fukt, noe som kan føre til redusert levetid og behov for utskifting.

Det er ikke behov for utbedringstiltak slik det er i dag, men endret bruk kan medføre behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:40, 80 cm ut fra sluk og ca 1: 100 i resten av rommet (noe varierende). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 50mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) langs delevegg mot soverom og i front av toalett/dusjhjørnet. Ingen synlige riss/sprekker eller løse fuger ble observert.

Flere sprukne småfliser er registrert langs delevegger mot kjøkken og soverom.

Sprekker i fliser oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget, utilstrekkelig heft mellom flis og underlag eller mangelfull utførelse ved legging. Hull lyd ved banking indikerer redusert vedheft eller hulrom under flisene, noe som kan skyldes dårlig limdekning, svikt i underlaget eller bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning til nærliggende konstruksjoner.

Når fliser har sprekker eller manglende vedheft, svekkes overflatens evne til å fungere som beskyttende sjikt. Dette kan føre til at vann trenger ned gjennom fuger og sprekker og videre inn i konstruksjon.

Over tid kan dette gi oppfukning av materialer, med risiko for nedbrytning, sopp- og råteskader, spesielt dersom det også foreligger svakheter i membran eller tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist mansjett under klemring i sluket, men membranløsningen er ellers ikke synlig, herunder ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- 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.

Sluk og membran har oppnådd en alder som overstiger halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svikt i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluket og membranløsningen bør følges opp jevnlig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom skade oppstår.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt under- og overskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra takventil styrt fra ventilator tilluft via spalte under dør.

Ventilasjon/avtrekk i himling er kontrollert med papirark og fungerer tilfredsstillende.



Avtrekk i tak

1. ETASJE > BAD

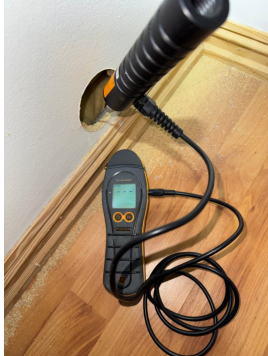
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. På grunn av kjøkkeninnredning og yttervegg lot det seg ikke gjøre å ta hull direkte bak våtsone ved dusj eller servant. Det ble derfor utført hulltaking fra tilstøtende soverom, selv om dette ikke grenser direkte mot veggkonstruksjonens våtsone. Måling ble gjennomført i gulvsvill. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved målingene. Fuktvoten i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

Det presiseres at hulltakingen er basert på stikkprøver, og det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke forekommer fukt i andre deler av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, med gulvbelegg og våtromstapet på vegger samt Takess himling. Vaskerommet har vegghengt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Det er registrert noe vridding i tapet i hjørner, som følge av normal aldring etter ca. 25 år

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av disse på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran og sluk er økt fare for vannlekkasjer, som kan føre til omfattende skader og kostnader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Et høyskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra takventil styrt fra ventilator. Ventilasjon/avtrekk i himling er kontrollert med papirark og fungerer tilfredsstillende. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.



1. ETASJE > VASKEROM

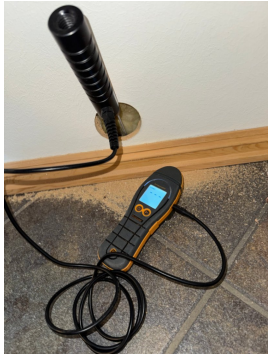
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende trapperom under trapp rett bak utslagsvask. 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



2 . ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromstapet/belegg på vegger og panel i himling. Badet er innredet med hjørnebadekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant med speil, under- og overskap.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

2 . ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

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:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.



2 . ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

På grunn av badekar plassert over sluk har det ikke vært mulig å måle fall på gulvet helt frem til slukristen. Det ble forsøkt å demontere fronten på badekaret, men dette ble avbrutt av hensyn til risiko for skade på innfestningene.

Badekaret kunne heller ikke flyttes på grunn av plassering og røropplegg til sluk, da dette kunne medført skade på røropplegg til sluk.

Det er påvist manglende fall/flatt gulv fra terskel og fremkant badekar.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende fall øker faren for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Ved eventuell renovering bør det spesielt påses at fallforholdene utbedres i henhold til gjeldende forskrifter.



2 . ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon eller rengjøring på grunn av nedstikkende røropplegg fra badekar og sluk ligger lang bak i hjørnet under kar.

Badekaret er ikke flyttet i forbindelse med inspeksjonen, da dette kan medføre risiko for skader på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør bedres for inspeksjon og rengjøring for å sikre at eventuelle lekkasjer eller blokkeringer oppdages og utbedres i tide. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membran- og slukløsningen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Oppgradering eller utskifting bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimatet omfatter etablering av tilgang til sluk, eksempelvis ved montering av fleksibelt avløpsrør slik at badekaret kan trekkes frem for inspeksjon og videre arbeid. Dersom membran/tettesjikt og sluk må skiftes, vil kostnadene bli vesentlig høyere.



2 . ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og hjørnebadekar.

2 . ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra takventil styrt fra ventilator og tilluft via spalte under dør. Ventilasjon/avtrekk i himling er kontrollert med papirark og fungerer tilfredsstillende.

2 . ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom bak badekarets blandebatteri. 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.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys utførelse og laminert benkeplate. Over- og underskap med god lagringsplass, herunder et overskap med glassfronter. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap (sprutsone). Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Nisjer til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk via ventilator integrert i overskap/løsning over koketopp. Kjøkkeninnredning vurderes å ha normal bruksslitasje med enkelte bruksmerker, i tråd med alder og bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk i er kontrollert med papirark og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør anlegget følges opp jevnlig for å redusere risiko for plutselige lekkasjer eller skader på vannledningene.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lite synlig og vurdert på bakgrunn av alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftførsel via veggventier. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og begge bad blir styrt fra kjøkkenventillator og ført over tak. Sentralvifteanlegg hvor motorenhet er plassert i kaldloft bak soverom i 2.etg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstill: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV-bereder er tilkoblet via 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

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, og vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder.

Konsekvensen av manglende forskriftsmessig el-tilkobling er økt risiko for varmgang og brannfare. Eldre varmtvannstanker har også økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre vannskader.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger m/motordel i teknisk bod og uttak i hver etasje.



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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult el-anlegg fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Erklæring fra Odd Hagerud AS 30.07.2001
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid en kontroll ved anlegg over 20år hvis dette ikke foreligger. En helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales og at det innhentes av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 2000 med støpt plate på mark. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver utførelsen av eventuell drenering, og det er heller ikke gjort observasjoner som tydelig viser dreneringsløsning eller drenerør langs grunnmuren utover takrennedløp som blir ført i egne rør.

For bygninger fra denne perioden var det ikke uvanlig at konstruksjoner med plate på mark ble etablert uten tradisjonell drenering, da gulvkonstruksjonen i seg selv ble ansett å gi tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anbefales likevel jevnlig observasjon av grunnmursflater og terrengforhold, herunder at overflatevann ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer av istøpte isoporelementer med steinplater utvendig. Isolert, støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er i hovedsak slakt skrånende bort fra bygningskroppen mot vest og nord. Fra garasjen heller imidlertid terrenget inn mot bygningen, noe som medfører at overflatevann kan ledes mot boligen.

Belegningsstein ved entré er etablert med svakt fall bort fra bygningen. Det er ikke opplyst om problemer knyttet til overvann, og boligen har ikke kjeller, noe som reduserer risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Terreng som heller mot bygning kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen som følge av tilsig av overflatevann. Dette anses som en uheldig løsning. Terreng skal ha fall bort fra bygningen, minimum 1:50 de første meterne, for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen mot øst, eventuelt gjennom terrengjustering eller tiltak for bortledning av overflatevann. På sikt kan terrengfall mot bygning bidra til økt fuktbelastning og mulig påvirkning av bygningsdeler i kontakt med grunnen.

Tilstandsrapport



Belegningsstein med svakt fall vekk ut bygningskropp

🔧 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

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.

Det kan være hensiktsmessig å vurdere en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Uten tiltak kan det over tid oppstå økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser eller skader på eiendommen, som igjen kan medføre økte kostnader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det er registrert manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur ved garasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen er organisert som et sameie hvor tomten ikke er fysisk oppdelt, men disponeres etter sameiebrøk. Det foreligger ikke definerte interne grenser som tilsier at deler av tomten kan knyttes til den enkelte seksjon.

Aktuell støttemur er plassert i overgang mellom terrengnivåer og vurderes å være en del av felles konstruksjoner på eiendommen. På bakgrunn av dette anses vedlikeholdsansvar, herunder behov for eventuelt rekkverk, å tillegge sameiet.

Det bemerkes at støttemuren funksjonelt bidrar til å holde tilbake terreng fra ovenforliggende arealer, men dette endrer ikke vurderingen av eierskap og vedlikeholdsansvar.

Eventuell annen ansvarsfordeling må være særskilt avtalt eller fremgå av seksjoneringsbegjæring, vedtekter eller andre rettslige dokumenter, noe som ikke er fremlagt.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og miljørisikoen knyttet til radoneksponering. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje på 33 m² fundamentert over betongplate på mark samt Leca kantforhøyning, halvvegg på gavlside og helvegg i Leca bakkant (opusset).

Vegger i tradisjonelø bindingsverk kledd utvendig med liggende panel. Salet takkonstruksjon med taktekkning av betongstein som bolig. Snøfangere, takrenner, nedløp og beslag i metall.

To stk leddporter i front hvor den ene har elektrisk portåpner. Malt gangdør på siden.

Garasjen er gipset invendig.

Innlagt lys og stikk.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Tomannsbolig: Entré, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad,
Vaskerom, 2 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen vurderes som attraktiv med hensyn til beliggenhet og innhold, og ligger i et område med et velfungerende marked hvor omsetningstiden normalt er relativt kort.

Det er lagt til grunn sammenlignbare omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, slik som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dr. Lunderbys veg 32 ,2230 SKOTTERUD 74 m ² 2003 2 sov	21-05-2023	2 700 000	2 785 385		2 785 385	37 640
2 Vognmannsvegen 25 ,2230 SKOTTERUD 69 m ² 2004 2 sov	23-02-2023	1 900 000	2 375 000		2 375 000	34 420
3 Dr. Lunderbys veg 48 ,2230 SKOTTERUD 88 m ² 2004 2 sov	25-05-2021	2 900 000	3 000 000		3 000 000	34 091
4 Dr. Lunderbys veg 28 ,2230 SKOTTERUD 77 m ² 2003 2 sov	21-05-2020	2 750 000	2 550 000		2 550 000	33 117
5 Vognmannsvegen 12 ,2230 SKOTTERUD 71 m ² 1994 2 sov	07-08-2023	1 990 000	2 100 000		2 100 000	29 577
6 Hagebysvingen 13A ,2230 SKOTTERUD 76 m ² 2000 2 sov	28-03-2022	2 200 000	2 200 000		2 200 000	28 947
7 Hagebysvingen 13C ,2230 SKOTTERUD 117 m ² 2002 3 sov	26-08-2025	2 500 000	3 000 000		3 000 000	24 000

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Off. avgifter og eiendomsskatt (stipulert av takstmann som et ca beløp)	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader (stipulert ved normalt vedlikehold)	Kr.	13 500
Forsikring (stipulert/individuelle forskjeller)	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 520 000

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.	+ 250 000
---------------------------------------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

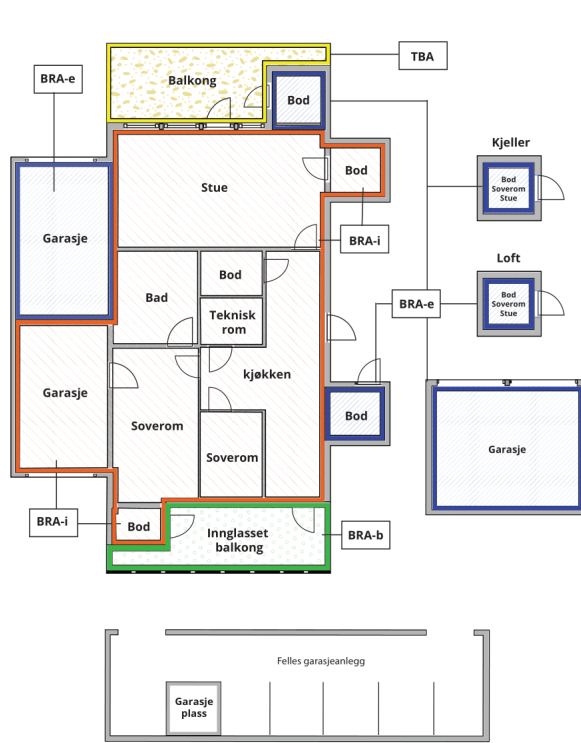
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

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	74			74	27		74
2. Etasje	53			53		6	59
SUM	127				27	6	133
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entrè/hall med trapp, stue, kjøkken/spisestue, bad, vaskerom, soverom		
2. Etasje	Stue, bad, soverom, bod/teknisk rom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen i 2. etasje avviker noe fra de opprinnelige byggetegningene, da én av bodene samt deler av stuen/trapperommet er endret.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	606		5	2939.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hagebysvingen 13 E

Hjemmelshaver

Andresen Kari

Kommentar

Eiendommen er opplyst seksjonert med sameiebrøk på 1/6, men dette fremkommer ikke av digitale kartverk. Areal iht. eierandel er ca. 490m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i det veletablerte boligområdet Hagebyen, sentralt på Skotterud som er kommunesenteret i Eidskog. Området fremstår som åpent og solrikt, med utsikt mot vest.

Det er gangavstand til de fleste sentrale fasiliteter, herunder forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass samt skoler og barnehager. Fra eiendommen er det ca. 27 km til Kongsvinger som er nærmeste by, ca. 11 km til svenskegrensen ved Eda og ca. 100 km til Oslo.

Adkomstvei

Adkomst via felles gruset adkomstvei fra offentlige asfalterte "Hagebysvingen".

Utgifter til snørydding, grusing og øvrig vedlikehold håndteres etter behov i samarbeid med naboer, og kostnader fordeles etter seksjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Skotterud sentrum øst. Reguleringsformål bolig.

Om tomten

Slakt skrånende felles tomt for sameiet, med gruset internvei og gårdsplass.

Til denne seksjonen hører en pent opparbeidet hage med plen, beplantning utenfor terrassen og hekk i ytterkant av hagen. Ved entréen er det lagt belegningsstein og betongheller i og langs gavlvegg frem til vestvendt terrasse. Steinsatt, bratt skrånende terreng på nedsiden av tujahekk mot vest.

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Fiber/bredbånd

Fiber innlagt (Eidsiva Bredbånd).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått	8	Ja
Ordrebekreftelse	06.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2026	Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.04.2026	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV2078>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
53	606				
Adresse	Hagebysvingen 13E		Byggeår	2001	
			Når kjøpte du boligen	2001	
Postnr.	2230 Skotterud		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Sparebank 1 øst / Fremtind

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 16769363

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Kari Andresen

SELGER 1

Etternavn	Andresen	Fornavn	Kari
Ny adresse	Boligveien 49		E-post
			Tel. priv.
Postnr.	2230	Sted	Skotterud
		Mobil	915 61511

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse			E-post
			Tel. priv.
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Har vært en lekkasje fra lufteventil for avløp på tak i 2017. Det ble satt på en ny og bedre luftehatt + ny tetning på undertak. Gammel isolasjon ble fjernet og stått til tork før ny isolasjon ble satt inn. Utførelsen er vurdert i tilstandsrapport.

Arbeidet ble utført av min sønn (Jørn Andresen).

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Elvia el-kontroll ca 2023

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Beskrivelse pkt 25:

Noen få sukkermaur har vært observert på kjøkken vår/ tidlig sommer som har kommet fra utsiden fra nord. I disse tilfellene er det blitt sprøytet med maurmiddel under heller foran yttervegg.

Skjema er utfylt og signert av Jørn Andresen på vegne av min mor, Kari Andresen.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Jørn Andresen

Digitalt signert av Jørn Andresen
Dato: 2026.04.15 10:17:37 +02'00'