

Tilstandsrapport



Enebolig



Kråkevegen 57, 2209 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 26, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 13377-1860

Referansenummer: VB1206

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



MELbygg
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En tradisjonell rektangulær bolig med saltak, noe "tyrollerstil" (gavl på langside). Støpte fundament/gulv og murt 3 vegger mot terreng i sokkeletasje og trevegg i front. Grunnforhold av utsprengt fjell. Trekonstruksjoner ellers.

Pusset/malt kjellermur i leca.

15cm bindingsverksvegger fylt med mineralull og kledd med malt liggende dobbelfals panel.

Vinduer/terrassedør med (3-lags) isolerglass i trerammer fra byggeåret, skiftet 2stk vestvendte glass på kjøkken. 2stk 2-lags vinduer i loftstuen fra ca.1990. Moderne malt ytterdør m/isolerglass.

Takkonstruksjon av limtredragere og sperrer. Undertak opplyst opprinnelig shingel som er lagt dobbeltkrum betongtakstein over i 2000. Blikk, renner, nedløp og pipebeslag i lakkert metall. Himling er isolert med antatt ca. 20 cm mineralull.

TERRASSER:

Stueterasse på hele vestsiden samt delvis sydsiden på totalt ca 38m². Impregneret beiset spaltegulv på søyler/betongpilarer. 1m rekkverk med liggende spiler (4cm åpninger) samt håndløper (ny). Platting på mark mot vest (under terrasse) fra sokkeletg. ca 29m². Beiset Impregneret spaltegulv. Plastplater under terrasse for å hindre vanndrypp.

Utkraget loftsbalkong på 2,6m med malt spaltegulv og rekkverk av liggende spiler 94cm høyt (åpninger 4cm)

Tretrapp til stueterasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Laminat. Noe fliser i gang mot våtrom/boder underetasje. Parkettgulv i en bod ellers betonggulv i boder underetg. Belegg i bod hovedplan (tidl. bad - oppbrett, sluk og rør fra toalett i gulvet).

VEGGER: Slette malte flater. Noe MDF-smartpanel soverom. Loft har trepanel med ulik behandling i loftstue og soverom. Vinyltapet i bod hovedplan (tidl. bad). Åpen murpuss i boder.

HIMLING: Malt slett himling stue/kjøkken og takess i hovedplan.

Ellers trepaneler, hovedsakelig behandlet (noe ubehandlet i kjeller).

PIPE/ILDSTED: Elementpipe og peisovn m/glassplate under i stuen.

TRAPPER: Vinkeltrapper med malte vanger og rekkverk m/liggende løpere samt beisede trinn.

DØRER: Finerte/malte inv. dører (delvis speilbelastede i sokkeletg.), skyvedør mot gang og kjøkken hovedplan. Heltredør loftsetg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Fra 2003. Flislagt m/border (gulvvarme). Lakkert panelhimling.

Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr.

Baderomsinnredning m/marmor plate, nedfelt porselen servant, underskap og frittstående skap m/profilerte trefronter. Speil m/hylle og lys.

Bad u.etg.

Fra 2013. Flislagt m/border (gulvvarme). MDF-panel m/downlights i himling. Vegghengt toalett. Emaljert badekar m/glassvegg og

dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys.

Vaskerom u.etg.

Vinylbelegg m/oppbrett på gulv og malt puss på vegger. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fra 2021. Stor vinkel kjøkkeninnredning m/øy. Glatte malte fronter m/integrerte håndtak. Laminat benkeplate m/planlimt rustfri kum. Flisfelt over benk. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, vinskap og koketopp m/ventilator i midten. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannrør. Noe rør-i-rør fra bad og kjøkken hovedplan ned til himling i vaskerom/boden som har sluk.

Det er avløpsrør av plast.

Frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduer/veggventiler. Avtrekk fra kjøkken via ventilator. Sentralvifte m/avtrekk fra bad sokkel og bod (tidl. bad- bryter i kneloft). Elektrisk vifte i bad hovedplan.

Elektrisk oppvarming. Luftvarmepumpe i stue (opplyst nyling service).

Gulvvarme i badene og entre. Ellers panelovner.

Elementpipe og peisovn m/fliser under i stuen.

Moderne 283L VV-bereder

Modernisert sikringsskap med automatsikringer/jordfeilbrytere.

Totalt 12 fordelingskurser. Overbelastning- og overspenningsvern.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

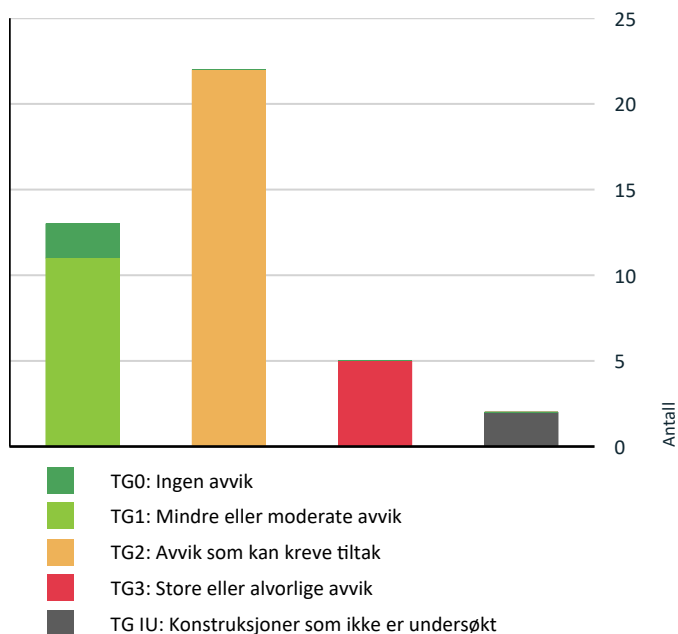
I underetasje er vindfang fjernet og hobbyrom omdisponert til et soverom. I hovedplan er bad flyttet til tidligere soverom og opprinnelig bad nyttet som bod samt vegg mellom stue/kjøkken fjernet. Loftsetasje er kun stipulert på byggetegning og merket "fremtidig loft" (uinnredet)

Garasje

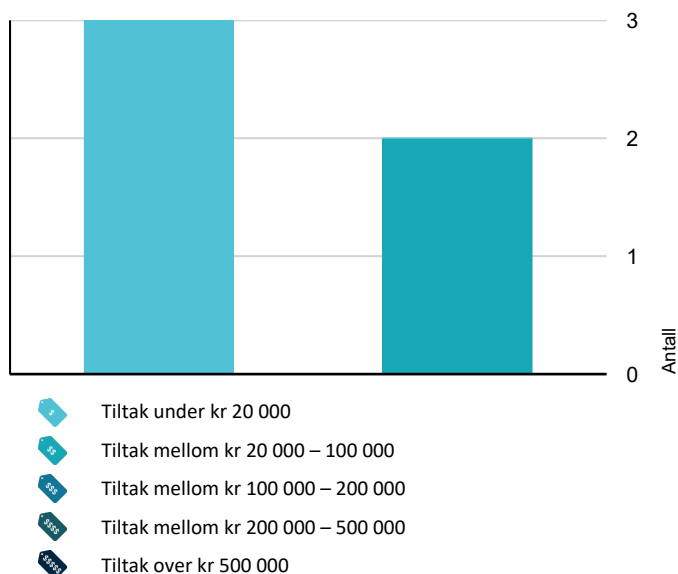
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/Spisestue/Stue > Avtrekk [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 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard for byggeåret med senere moderniseringer.

Vedlikehold
Normalt/godt holdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak opplyst opprinnelig shingel som er lagt dobbeltkrum betongtakstein over i 2000. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Se pkt. takkonstruksjoner hvor det påpekes fukt i taktro med tiltak-sansynlig innebærer dette utbedring av takteking og/eller beslag i området.



Det er fukt i takkonstruksjon under pipe- se pkt. takkonstruksjoner

! TG 2 Nedløp og beslag

Blikk, renner, nedløp og pipebeslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

15cm bindingsverksvegger fylt med mineralull og kledd med malt liggende dobbelfals panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlekket/ventilert kledning.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av limtretragere og sperrer. Himling er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Opplyst vært kondensproblematikk og riming i skråhimling omtrent midt på bygningens skråhimling ved sentralvifte/pipe, synlig skjolder på papirkledd isolering og taktro har sverte, eier opplyser det kan skje ved spesielle værforhold som lang kuldeperiode og værromslag til mildere vær. Etter dette ble oppdaget er det opplyst at luftavfukter er benyttet på kneloft ved slike værforhold.

Sverte/skjolder og fuktig taktro er påvist under pipen i kneloft (men ikke direkte mot pipen). Dette er sannsynligvis en lekkasje (fremstår mindre sannsynlig er del av kondensproblematikk).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må utføres nærmere undersøkelser mtp. kondens/riming for å vurdere utbedring. Dette kan innebære avvik i dampsperresjikt eller ventilering, evt. kan det ikke utelukkes at det evt. kan være en lekkasje. Lekkasjen nedenfor pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjolder, sverte etter fukt/kondens ved sentralviften, men tørt befaringsdagen (opplyst kan oppstå ved spesielle værforhold)



Synlig og målbar fukt i taktro nedenfor pipe.



Pipe på overside av sverte/fukt i taktro

! TG 2 Vinduer

Vinduer/terrassedør med (3-lags) isolerglass i trerammer fra byggeåret, skiftet 2stk vestvendte glass på kjøkken (pga. punktering). 2stk 2-lags vinduer i loftstuen fra ca.1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

2 vinduer på kjøkken punktert. Mindre tendenser til litt kondensering i inv. hjørner av karmen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

! TG 1 Dører

Malt moderne ytterdør m/isolerglass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stueterasse på hele vestsiden samt delvis sydsiden på totalt ca 38m². Impregneret beiset spaltegulv på søyler/betongpilarer. 1m rekkverk med liggende spiler (4cm åpninger) samt håndløper (ny). Platting på mark mot vest (under terrasse) fra sokkeletg. ca 29m². Beiset Impregneret spaltegulv. Plastplater under terrasse for å hindre vanndrypp. Utkraget loftsbalkong på 2,6m med malt spaltegulv og rekkverk av liggende spiler 94cm høyt (åpninger 4cm)

Vurdering av avvik:

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

Avvik rekkverkshøyde gjelder loftsbalkong og port ut mot trappen (som mangler rekkverk). Påvist litt riss/sprekk i pilarer for terrasse på siden. Litt råte i bunn kledningsbord tresøyle mot trapp. Det er litt pløser i maling på håndløper.

Konsekvens/tiltak

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

Pilarene bør følges med på om endrer seg i sprekker. Malingspløser bør skrapes og males på nytt. Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut.



Pløser håndløper

Tilstandsrapport



Sprekk pilar



Mindre røte bunn tresøyle

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til stueterasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

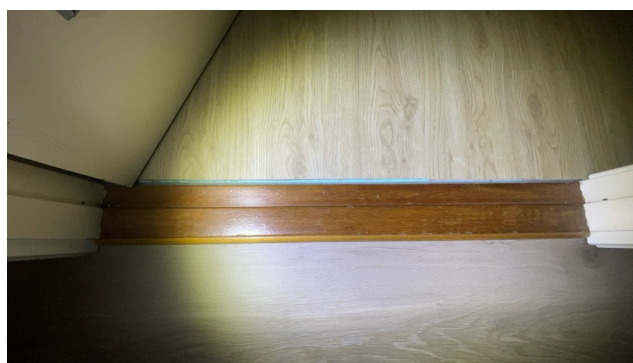


INNVENDIG

! TG 1 Overflater

GULV: Laminat. Noe fliser i gang mot våtrom/boder underetasje. Parkettgulv i en bod ellers betonggulv i boder underetg. Belegg i bod hovedplan (tidl. bad - oppbrett, sluk og rør fra toalett i gulvet). VEGGER: Slette malte flater. Noe MDF-smartpanel soverom. Loft har trepanel med ulik behandling i loftstue og soverom. Vinyltapet i bod hovedplan (tidl. bad). Åpen murpuss i boder. HIMLING: Malt slett himling stue/kjøkken og takess i hovedplan. Ellers trepaneler, hovedsakelig behandlet (noe ubehandlet i kjeller).

Naturlig noen bruksmerker etc. vil finnes, men ikke vurdert utover normalt mtp. alder. Det er litt ujevnhet i kjøkkenhimling etter fukt/kondens fra kneloft (se pkt. takkonstruksjon). Mindre mangel i lister påvist (en terskelist mangler og noe mangel på list i etasjeskiller mot loft) påvist. Merkbart litt ujevnhet i undergulv enkelte steder.



Manglende terskelist

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot grunn. Kontrollmålt soverom i u.etg. med høydeavvik i overkant av 15mm fra område foran vindu til veggen mot bod. Merkbart litt ujevnheter i undergulvet til laminatet.

Kontrollmålt stue/kjøkken med 15mm høydeavvik fra ytterhjørne kjøkken til foran trappehull.

Kontrollert loftstue med ca 2cm avvik fra dør mot soverom til ca midt på stuegulvet. Soverommet har ca 15mm høydeavvik i rommets bredde.

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.

Merkbart litt ujevnhet i undergulv til laminat enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe og peisovn m/glassplate under i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

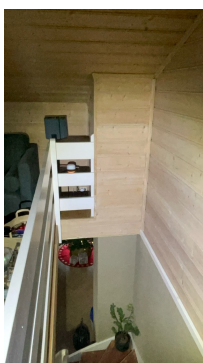
Pipen er innkledd i loftsetasje og sotluken er nærmere brennbar vegg i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Brennbar vegg ved siden av sotluke må erstattes med brannsikkert materiale (mulig kan plate fjernes 30cm rundt om det er lecamur bak) ellers kan evt. en sotlukestein være kompensierende tiltak for sotluke nært brennbar materiale.

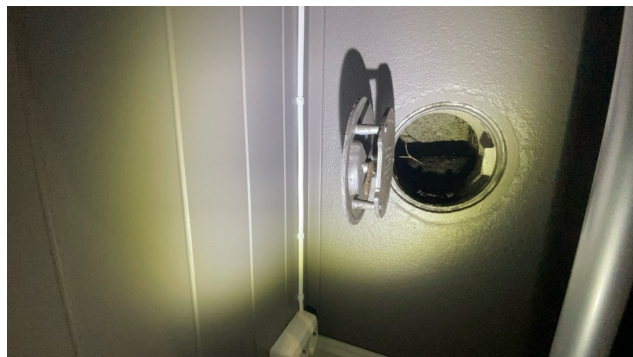
Kostnadsestimat: Under 20 000



Innkledd pipe



Sprekker ildfast stein



Sotluke nært brennbar vegg vinkelrett imot

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Soverom/bad har påforingskonstruksjon mot terreng. Det ble foretatt hulltagning i bakkant ene soverom med høyest terrengfylling utv. Målt 15,5 vekt% i treverket.

Vurdering av avvik:

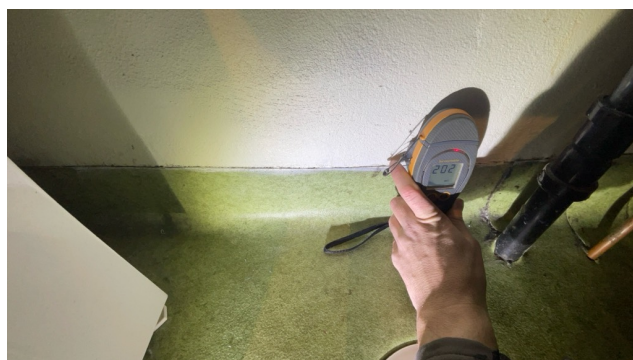
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er marginale skjolder og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant murvegg og betonggulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Fremstår svært lite for bygningstypen og fuktnivå i hulltagningen fremstår ikke på skadelig nivå, men er kun en punktmåling. Derfor opplyses det likevell på generelt grunnlag om at opp- og innforede konstruksjoner mot terreng i kjeller betegnes som "risikokonstruksjon".

Konsekvens/tiltak

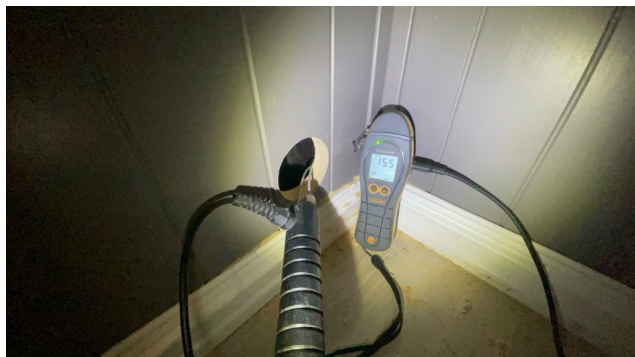
- Andre tiltak:

Marginale forhøyninger, men likevel gir fuktnivå alltid grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge evt. utvikling over tid og ved andre værforhold.



Mindre forhøyning ved fuktsøk i nedkant mur

Tilstandsrapport



Hulltagning

TG 2 Innvendige trapper

Vinkeltrapp med malte vanger og rekkverk m/liggende løpere samt beiseide trinn.

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- 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 1 Innvendige dører

Finerte/malte inv. dører (delvis speilbelastede i sokkeletg.), skyvedør mot gang og kjøkken hovedplan. Heltredør loftsetg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fra 2003. Flislagt m/border (gulvvarme). Lakkert panelhimling. Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/marmor plate, nedfelt porselen servant, underskap og frittstående skap m/profilerte trefronter. Speil m/hylle og lys.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har lakkert trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i flis/fuge under det vegghengte toalettet. Vindu i våtsonen til dusj (men dette er skjermet med kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekker i fuge/flis under toalett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell flis ved terskel til ved sluk er ca 1,5cm

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.

Tilstandsrapport

Gulvet har fall i dusjhjørne omlag 1:100 og ellers svakere/stedvis flatt. Ikke synlig membranoppkant på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fallnivellering

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men sannsynlig en smøremembran, men denne kan ikke påvises..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 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.

Ikke spesiell tetning rundt rørgjennomføringer for servant (men området skjermet med innredningen).

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.
- 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.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Sluk



Ikke spesiell tetning rundt rørgjennomføringer i servantinnredning.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/marmor plate, nedfelt porselen servant, underskap og frittstående skap m/profilerte trefronter. Speil m/hylle og lys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Dusjdør på kabinett er løs fra skinnen i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Dusjdøren er løs fra skinne i bunn

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD

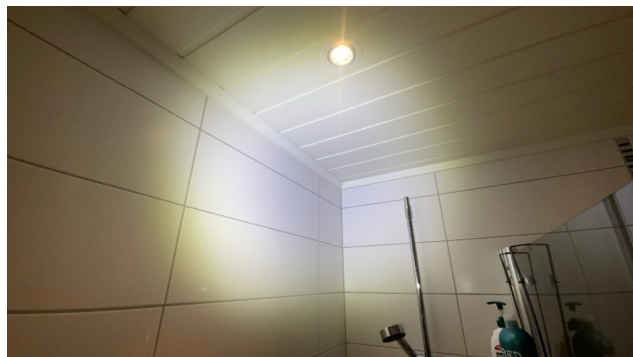
Generell

Fra 2013. Flislagt m/border (gulvvarme). MDF-panel m/downlights i himling. Vegghengt toalett. Emaljert badekar m/glassvegg og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

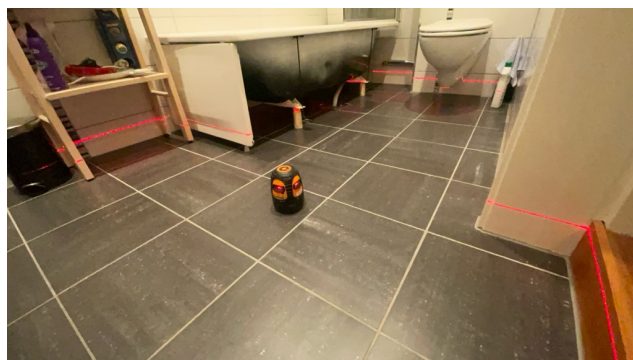
Veggene har fliser. Taket har MDF- panel m/downlights (ukjent om type for våtrom, men ikke funnet skjemmende svellinger el.l.).



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall omlag 1:100. Høydeforskjell flis ved terskel til flis ved sluk 2cm (usynlig om det er oppkant av vanntett sjikt bak terskel).



Fallnivellering

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men synlig et smurt tettesjikt ned på det eldre slukets kant.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet kan imidlertid konstanteres ved sluk hvor det ser ut å være en form for mansjett, men denne har 2 små hull på kanten over sluk. Ikke synlig membran/mansjetter på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Hullene i mansjett bør limes/tettes med egnet masse.

Tilstandsrapport



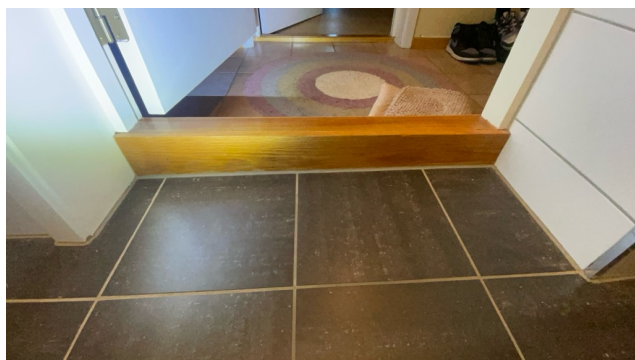
Sluk



2 små hull i mansjett



Ikke synlige mansjetter/membran ved rør



Ikke synlig membran ved terskel

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Emaljert badekar m/glassvegg og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Sentralvifte m/avtrekk fra bad sokkel (styres via bryter i kneloft). Spalte over dør.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vinylbelegg m/oppbrett på gulv og malt puss på vegger. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

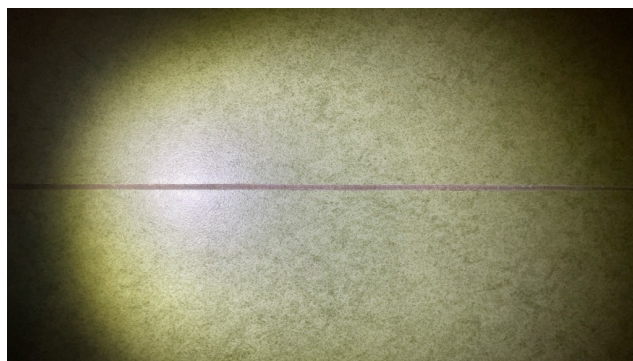
Rommets tettesjikt er utett med oppsprekk i skjøter, rundt rør og fraværende i våtsone bak vaskekar. Forventede brukstider oppnådd (originalt fra byggeår). Riss i muren/puss over/under ventil.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller da murkonstruksjonene tåler litt fuktbelastning. Estimert satt for enkel oppgradering med nye tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i beleggskjøt

Tilstandsrapport



Sluk



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

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/SPISESTUE/STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Fra 2021. Stor vinkel kjøkkeninnredning m/øy. Glatte malte fronter m/integrerte håndtak. Laminat benkeplate m/planlimt rustfri kum. Flisfelt over benk. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, vinskap og koketopp m/ventilator i midten. Komfyrvakt.



En passbit mangler ved siden av høyskap



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i koketoppen.

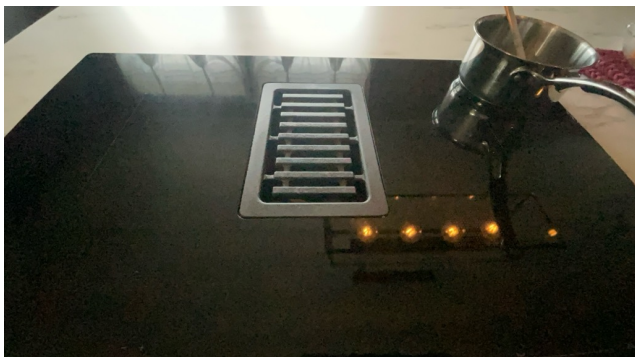
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør. Noe rør-i-rør fra bad og kjøkken hovedplan ned til himling i vaskerom/boden som har sluk.

Vurdering av avvik:

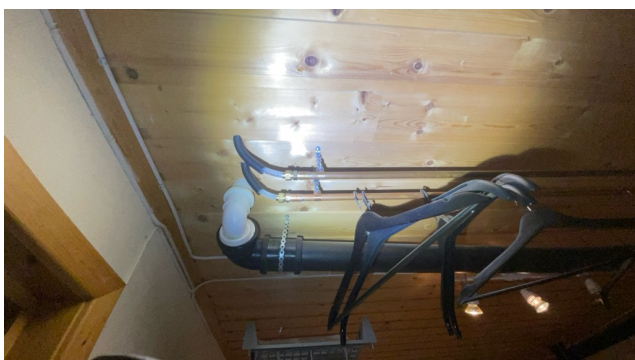
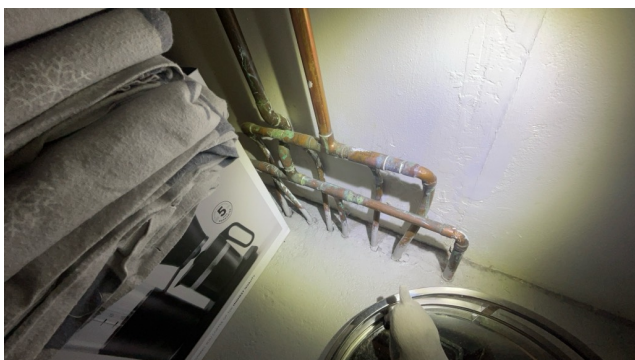
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke vannstoppventil m/føler i kjøkken selv om denne rørkursen er nyere.

Litt irr på kobberrør.

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

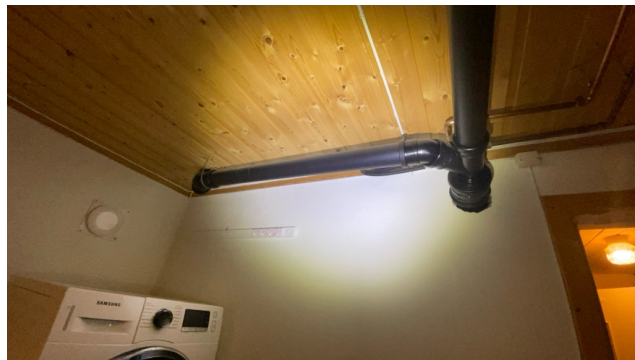
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduer/veggventiler. Avtrekk fra kjøkken via ventilator. Sentralvifte m/avtrekk fra bad sokkel og bod (tidl. bad- bryter i kneloft). Elektrisk vifte i bad hovedplan.

! TG 2 Varmtvannstank

Moderne 283L VV-bereder

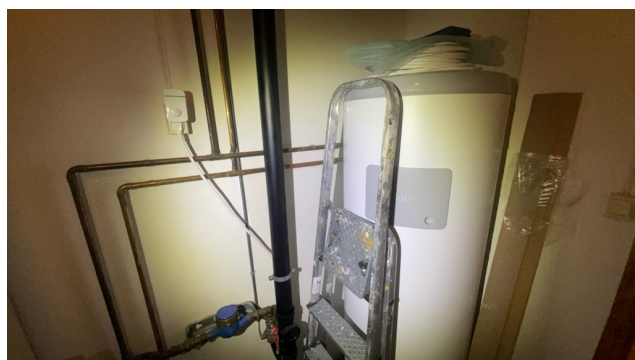
Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Modernisert sikringsskap med automatsikringer/jordfeilbrytere. Totalt 12 fordelingskurser. Overbelastning- og overspenningsvern.

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.

1985

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

Ukjent Arbeider utført av faglært elektriker i vårt eie, men som vennetjeneste.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Oppgradert el-anlegg stue, kjøkken og entre. Noen samsvarserklæringer skal finnes, men alt er ikke dokumentert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 (skiftet etter befaring)..

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985. Rillet fuktsperre påvist på mur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er kun topplist på ene siden/under terrassen. Stedvis går fuktsperren noe under terrengnivå.

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.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pusset/malt kjellermur i leca. Små overfladiske riss uten konstruksjonsmessig betydning finnes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Stablede forstøtningsmurer/terrengtrapper i nivåforskjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Flatt/kort planert ut på overside.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig vedlikeholdt. Påvist litt setning i fundament/plate på mark og visuell skjevhet vegg/port.

Beskrivelse

Frittstående enkelgarasje. Støpt plate på mark m/lecavegger utv. på 2 sider (nedgravd mot terreng), ellers bindingsverk m/liggende panel. Pult-takkonstruksjon m/sutak undertak og taktekking m/betongtakstein. Panelet malt vippeport og gangdører for adkomst. Innefra åpne konstruksjoner m/betonggulv samt plategulv på loft. Innlagt strøm m/lys og stikk i begge plan. Elbil-lader.

Påvist sprekk i betonggulvet og noe tendenser til skjevhet i bindingsverket/gulv loft - sterkt skrånende på vestsiden og sansynlig en setning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

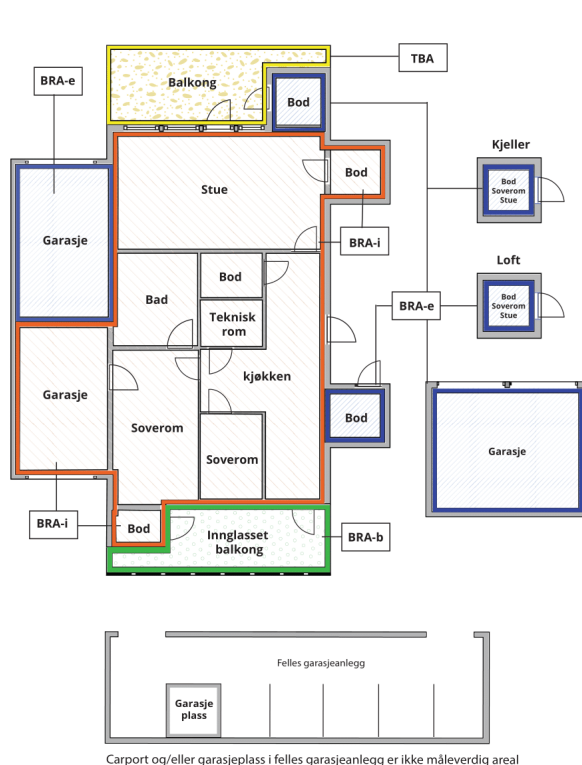
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	24			24	3
1. Etasje	84			84	38
Underetasje	78			78	29
SUM	186				70
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, soverom		
1. Etasje	Kjøkken/spisestue/stue, bod, gang, bad, soverom		
Underetasje	Entre/trapperom/hall, soverom, soverom 2, gang, bad, vaskerom, bod, sportsbod, matbod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er vindfang fjernet og hobbyrom omdisponert til et soverom. I hovedplan er bad flyttet til tidligere soverom og opprinnelig bad nyttet som bod samt vegg mellom stue/kjøkken fjernet. Loftsetasje er kun stipulert på byggetegning og merket "fremtidig loft" (uinnredet)

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken (2021) inkludert en del overflatebehandlinger og oppgraderinger av el-anlegg ifbm. dette.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsetasje har kun 212cm takhøyde. Vinduer er ikke 10% (f.eks er soveromsvinduer ca 1m2 og gulvflate ca 15m2) og ikke størrelse iht. rømningsvei ifra soverommet, men det er en balkongdør som er stor nok fra etasjen.

Garasje

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)				
Etasje		23		23			23
Loft						25	25
SUM		23				25	48
SUM BRA	23						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	26
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Evy Anita Sundby Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	26	226		0	757.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kråkevegen 57							
Hjemmelshaver Haugen Evy Anita Sundby, Frilseth Kai							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på "Rastaåsen" uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til barnehager og barneskole, og til bussholdeplass med bybuss to ganger i timen. Inntill til tur-/rekreasjonsområder (Rastaberget) Ca. 3km fra Kongsvinger sentrum. Nærmeste dagligvareforretning ligger innenfor 2km.

Ca. 93km til Oslo, 77km til Gardermoen og 33km til grensen mot Sverige.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlig asfalterte "Kråkevegen"

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område: Rasta 1

Om tomten

Eiendomstomt på 757,2m2. Vestvendt sterkt skrånende/terrasert med meget gode sol- og utsiktsforhold (fra speismark i syd til festningen i nord). Pent opparbeidet tomt/hage som ble mye påkostet i 2011 med belegningsstein og stablede forstøtningsmurer/terrengtrapper i nivåforskjeller (innfelte lys i murer). Hagen er med gress, noe fjell i dagen, bed, bær- og prydbusker. Asfaltert parkeringsplass/adkomst foran garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Fremvist	29	Nei
Egenerklæringsskjema	23.12.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB1206>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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