

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fageråsen 409, 2420 TRYSIL

 TRYSIL kommune

 gnr. 56, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 15.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2052

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termograferer (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med korrugerte stålplater. Tekking fra byggeår. Undertak opplyst utført med sponplater fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig liggende kledning. Opplyst tilleggsisolert og med ny kledning fra 1993. Opplyst montert GU (vindsperre) og 12x45 spikerlekt bak kledningsbord. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest, opplyst terrasse fra 2010. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom opplyst fra 2014. Gulv med fliser, vegger med fliser. Himling med trepanel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon fremstår med mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Fritidsboliger med en boenhet er fritatt for uavhengig kontroll.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken opplyst fra 2016. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator fremstår med avkast via tak. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner opplyst fra 2010. Gulv med fliser, vegger med fliser. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant på vegg. Oppvarming med varmekabel. Mekanisk ventilasjon via himling, tilluft via spalte under dør. Badstue tilknyttet bad. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Avtrekkvifte fra himling, samt spalteåpning under dørterskel til bad. Rom fremstår med utilstrekkelig tilluft. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med ukjent størreøse på hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom og toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet. Inntaksledning med PE, stoppekran samt vannmåler montert på baderom med gulvsluk. Avløp tilknyttet hytteområdets fellesanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Det foreligger ingen ferdigattest.

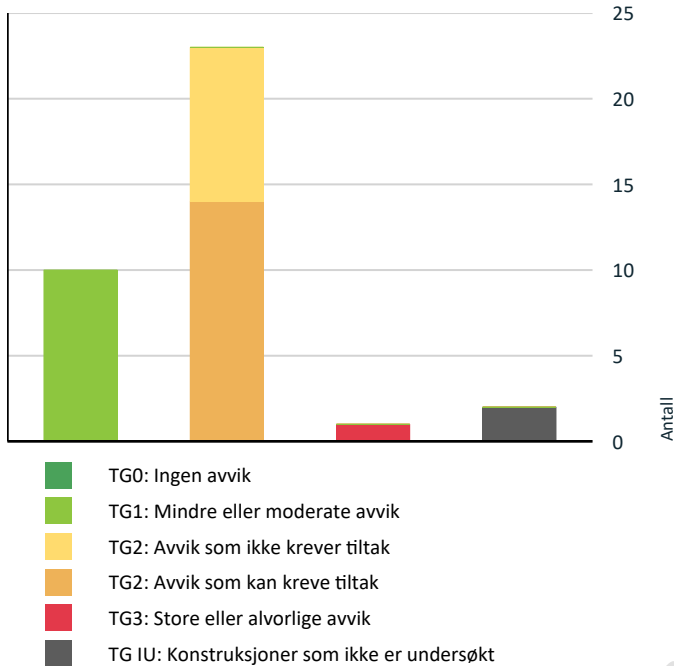
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

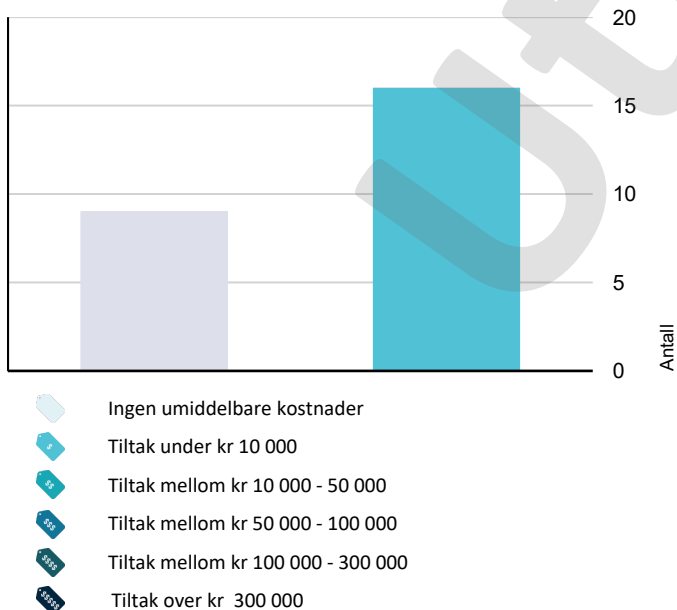
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ved tilbygg av hytta i 1993 er det opplyst ved e-post at den eldste delen ble isolert med 140-145 mm, mens veggene i tilbygget ble isolert med 145 mm og himlingen med 300 mm. Ukjent vedr isolasjon i himlingen ved den eldste delen av hytta.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1993	Modernisering	El-installasjoner opplyst fra 1993-2023.
1993	Tilbygg	Tilbygg av hytte opplyst fra 1993.
1993	Modernisering	Ny utvendig panel og tilleggisolering, opplyst fra 1993.
1993	Modernisering	Mekanisk avtrekk fra bad og badstue opplyst fra 1993
2010	Tilbygg	Tilbygg og nye korrugerte takplater og undertak, takrenner og vindskier på hele bygget opplyst fra 2010
2010	Modernisering	Nytt toalettrom ved kjøkken opplyst fra 2010.
2010	Modernisering	Nye vinduer med aluminiumsbeslag og terrasse opplyst fra 2010.
2014	Modernisering	Nye gulv- og veggfliser, trepanel i himling, ny vegghengt WC på bad opplyst fra 2014
2014	Modernisering	Nye gulvfliser, trepanel på vegger og himling, ny varmtvannsbereider på badstue opplyst fra 2014
2016	Modernisering	Nytt kjøkken opplyst fra 2016.
2022	Modernisering	Luft/luft varmepumpe opplyst fra 2022.
2022	Modernisering	Installert vannmåler opplyst fra 2022.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekkes med korrugerte stålplater. Tekking fra byggeår. Undertak opplyst utført med sponplater fra byggeåret, ukjent vedr sekundæretekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige rustmerker på endene av takplatene, pipebeslag med noe rustmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplater og beslag med rust bør vedlikeholdes for å hindre videre skade. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig ved områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp i nær fremtid. Pålegg om montering av takstige til pipe må påventes. Kostnadsestimat for montering av takstige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig liggende kledning. Opplyst tilleggsisolert og med ny kledning fra 1993. Opplyst montert GU (vindsperre) og 12x45 spikerlekt bak kledningsbord. Museband påvist montert ved underkant av kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegetasjon langs vegger bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Takflater uten snøfangere. Helbeslått pipe over tak. Takflater uten takstige.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

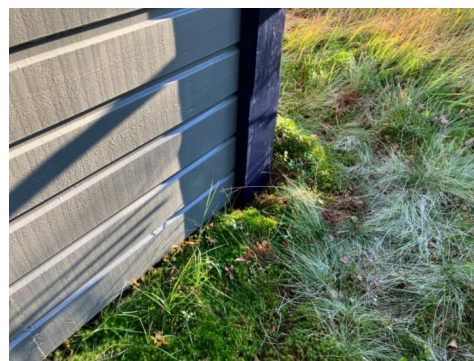
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp med noe frostspreng. Manglende takstige og feieplattning. Nedløp med utkast til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med taksperrer på deler av bygget, resterende konstruksjoner med skråhimlinger. Loftstrom uten tilkomst ved befaringen. Undertak fremstår som utført med takpapp/duk med tretak. Himling fremstår som isolert mineralull. Ikke påvist dampsperre under isolasjon (stikkprøve). Ventilert loft ved spalter langs raft samt antatt under mønebeslag, opplyst luftet åstak (40 mm). Ukjent om det er isolerte luftekanaler.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger. Kaldtloft uten tilkomst. Noe misfarginger/skjolder ved overskap med avtrekksvifte for kjøkken som kan skyldes kondens eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Opplyst tilkomst til kaldtloft via demonterbar himling i toalettrom. Avtrekkskanaler for ventilasjonsavtrekk må kontrolleres, rørføringer ved kaldtloftet må isoleres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Koblede vinduer utført med isolerglass i innerste ramme og enkelt sprosset glass i ytterste ramme, sidehengslet utadslående. Aluminiumsbeslag og metallsprosser. Opplyst vinduer fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Enkelte vinduer med følgeskader etter kondens.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt. Opplyst dør fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse ved 1. etasje mot vest, opplyst terrasse fra 2010. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandlinger med slitasje og avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper til inngangsparti og til terrasseplattning. Ensidig rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløpere mangler ved begge trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere bør monteres ved trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat, tregulv og fliser. Vegger med trepanel og fliser. Himlinger med trepanel. Fremstår som overflater/behandlinger er fra 1993-2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående overflatebehandling/ flekking av himling ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

Opplyst tilbygg fra 2010 med gulv på grunn og 300 mm isopor som isolasjon under betonggulvet, ukjent vedr fuktsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Høydeavviksmålinger i gang over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 17 mm. I tillegg registrerte avvik med 15 mm over rommets målelengde i gang. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

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.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig stålpipe. Synlig stålpipe over tak. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med fliser mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



TG 2 Kryp Kjeller

Fremstår som krypkjeller under hele boligen. Tilkomst krypkjeller fra gavlluke i ringmur. Krypkjeller med varierende og dels lave krypeshøyde. Fundamentering med ringmur, betongmur som midtbæring under bjelkelaget. Synlige åpne rørføringer med PVC og PP-rør. Utlagt plast i kryperommet for å redusere avdamping fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet. Begrenset besiktigelse fra krypkjeller. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng, viktig med jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Kryperom generelt med mangelfull ventilering, åpninger mangler sikring mot inntrenging av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 krypkjeller. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom opplyst fra 2014. Gulv med fliser, vegger med fliser. Himling med trepanel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon fremstår med mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Fritidsboliger med en boenhet er fritatt for uavhengig kontroll.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med trepanel.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk til gulv foran terskel ble målt til 15 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK10 (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 15 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Fare for lekkasjevann ut fra bad grunnet lav dørterskel.

Konsekvens/tiltak

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

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Dusjkabinett bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises ved slukpotte av plast. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

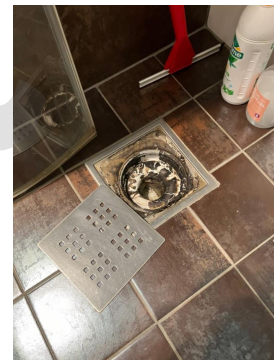
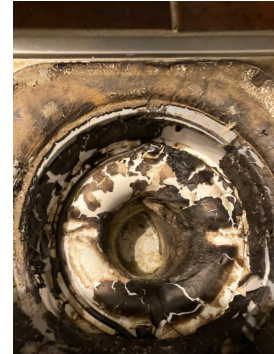
Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved sluk og rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dokumentasjon for tettesjiktet og utførelsen bør fremlegges. Våtrommet synes å ha fungert i 10 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig. Ingen tiltak som anses prekärt. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Drenasje for innbygget sisterner kunne ikke påvises.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Drenasje fra innbygget sisterner må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via himling, tilluft ved åpen dør.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte under dørbord anbefales.

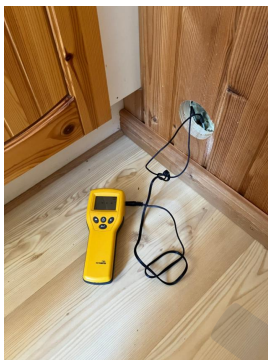
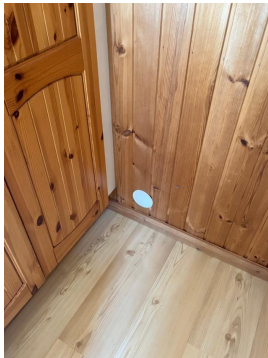
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken opplyst fra 2016. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator fremstår med avkast via tak. Kjøkkenen uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenen uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner opplyst fra 2010. Gulv med fliser, vegger med fliser. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant på vegg. Oppvarming med varmekabel. Mekanisk ventilasjon via himling, tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Drenasje for innbygget sisterne kunne ikke påvises.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Drenasje fra innbygget sisterne må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Avtrekkvifte fra himling, samt spalteåpning under dørterskel til bad. Rom fremstår med utilstrekkelig tilluft. Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft badstue via åpen dør. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Ingen tegn til skader etter 10 år, men badstua er lite i bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan avventes. Kostnadsestimat for montering av ventilasjonsavtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BADSTUE

! TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn type Helo. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Inntak med PE. Stoppekran og vannmåler montert på bad. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger. Armaturer og røropplegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Usikkerhet vedr frostsikring av rørføringer i krypkjellere. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Ukjent vedr kloakklufting. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ikke påvist kloakklufting. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, opplyst varmepumpe fra 2022. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2014 på 140 liter plassert under benk i badstue, rom tilknyttet badet med sluk. Vannførende tilkoblinger med fleksible rør. Bereder med fast tilkobling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Kostnadsestimat for montering av sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med ukjent størrelse på hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom og toalettrom.

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.

Tilstandsrapport

2022 Opplyst om oppgradering fra 2022, for øvrig ingen opplysninger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges. Opplyst av eier benyttet autorisert installatør (Lerbak og Jota samt Gnistan Elinstalltion .
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

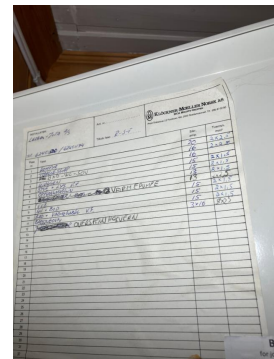
Inntak og sikringsskap

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 elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

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 elektroinstallasjonsvirksomhet, og en bygningsfaglig 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsfaglig 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.

Fritidsbolig med en boenhet.

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

Tilstandsrapport

Ja Brannslukningsapparat i gang med for liten kapasitet, krav minimum 6 kg. Må skiftes ut.

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrøp opplyst utført med etablert dreneringssystem fra 2010. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

Årstill: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer. Opplyst frostsikring utenfor fundamenter med 50mm mineralull i 60 cm bredde utenfor grunnmurer. Synlige grunnmurer i ubehandlet betong. Begrenset besiktigelse grunnet dels utilgjengelige krypkjellere, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet. Inntaksledning med PE, stoppekran samt vannmåler montert på badetrom med gulvsluk. Avløp tilknyttet hytteområdets fellesanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

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.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 53 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Opplyst flyttet i 2010.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkelt uthus med bod. Fundamentert på pilarpunkter. Tregulv uten isolasjon. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning uten isolasjon og panel.. Tredør. Saltak uten isolasjon. Tekket med korrugerte metallplater , uten renner/nedløp. Tekkingen fremstå med noe rustmerker, noe behov for overflatebehandling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

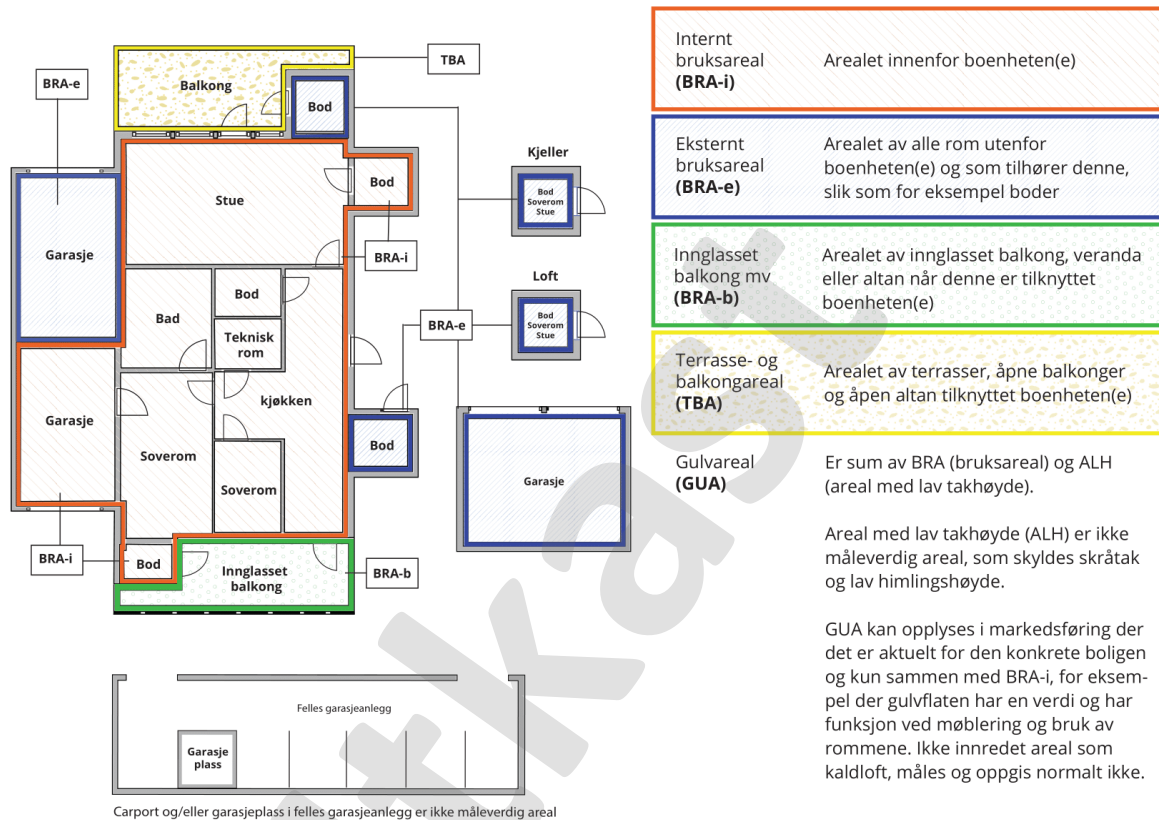
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80	2		82	44
SUM	80	2			44
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Toalettrom , Badstue , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod utvendig	

Kommentar

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Terrasseareal ca 3 m2. Bod med utvendig adkomst medtatt som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Det foreligger ingen ferdigattest.

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

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		4		4	
SUM		4			

SUM BRA	4
----------------	----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Fritidsbolig	80	2
Uthus	0	4

Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Terrasseareal ca 3 m2. Bod med utvendig adkomst medtatt som sekundærareal.

Uthus

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2024	Kai Bråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	56	85		0	559.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fageråsen 409

Hjemmelshaver

Olofsson Bo Stefan Roland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet i Fageråsen hytteområde i Trysil kommune. Sentral beliggenhet i forhold til løypenett. Ski inn/ski ut mulighet. Kort vei til alpinsenter. Ca 10 km til Innbygda sentrum.

Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei til Fageråsen med bom. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler.

Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til hytteområde.

Omfattes av reguleringsplan for D-, H-, J-, M-, R- og T-området i Fageråsen hytteområde fra 2003. Planid 20030800.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Sydvendt hellende tomt med noe flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedegen vegetasjon. Fritidsboligen ligger på en hovedsakelig naturtomt med stedegen vegetasjon. Inngangspartiet er mot øst og har en terrasse med trapp som er koblet til en åpen terrasse mot sydvest.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Brøytetekstnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ved tilbygg av hytta i 1993 er det opplyst ved e-post at den eldste delen ble isolert med 140-145 mm, mens veggene i tilbygget ble isolert med 145 mm og himlingen med 300 mm. Ukjent vedr isolasjon i himlingen ved den eldste delen av hytta.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2014	Egenerklæring fra rekviert datert 15.09.2014. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei

Utkast

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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