

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 406, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 15, bnr. 94

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1962

Referansenummer: SV1239

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt på 1041,5 kvm. Tomten fremstår som veletablert og opparbeidet med bla gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer, plener og bed samt grøntarealer med bla terrengtrapper, noe terrassert.

Som bebyggelse er det oppført frittliggende enebolig over to plan samt frittliggende dobbelgarasje/verksted som sidebygning.

- Bolig:

Bolig oppført som en tradisjonell enebolig/villa i to plan, u.etg og 1.etg.

Boligen er opprinnelig bygd i 1978, overtatt av dagens eier i 2015, og er siden tilbygd i 1.etg med hall og to soveroom samt dusjbad samt at øvrig bygningsmasse er stort sett gjennomgående renovert til dagens standard jfr. dels imøtekommelse av siste tekniske forskriftskrav på endel punkter. Ihht opplysninger måler boligen 262 kvm innvendig bruksareal begge plan samlet. Utover dette kommer det dels noe overbygde, dels noe åpne solterrasser - solvendt.

Forøvrig er boligen oppført som et stedlig bygd tradisjonelt isolert bindingsverksbygg med saltakskonstruksjoner og støpte fundamenter.

Boligen er bygd og tilrettelagt/innredet med separat utleieenhet/leilighet i u.etg.

- Garasje:

Større, frittstående dobbelgarasje, bygd 2018 som sidebygg. Støpte platefundamenter samt isolert treoverbygning. 2 stk biloppstillingsplasser- lagerareal. Fasademessig likhet med boligen med stående tømmermannspanel som utv. kledning betongtakstein som ytre takteking.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på boligen betegnes som 'fra byggeår', men med senere tilførte renoveringer og oppgraderinger. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann, hvor det kun finnes planskisse samt enklere fasader av byggets 1.etg, hvor disse tegningene er produsert i 2017 i forbindelse med ombyggingen av tidligere garasjerom inn i bygget som rom for opphold. Det er ikke/finnes ikke tegninger av byggets sokkel/kjellerplan.

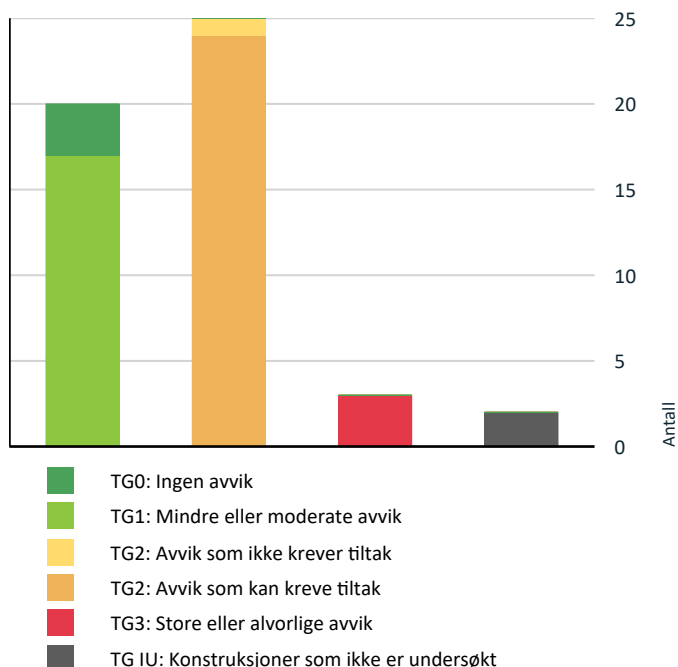
Kjellerleiligheten er bygd/etablert i byggets sokkelplan i 2011. Tiltak med etablering av leiligheten er ikke omsøkt og godkjent i kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

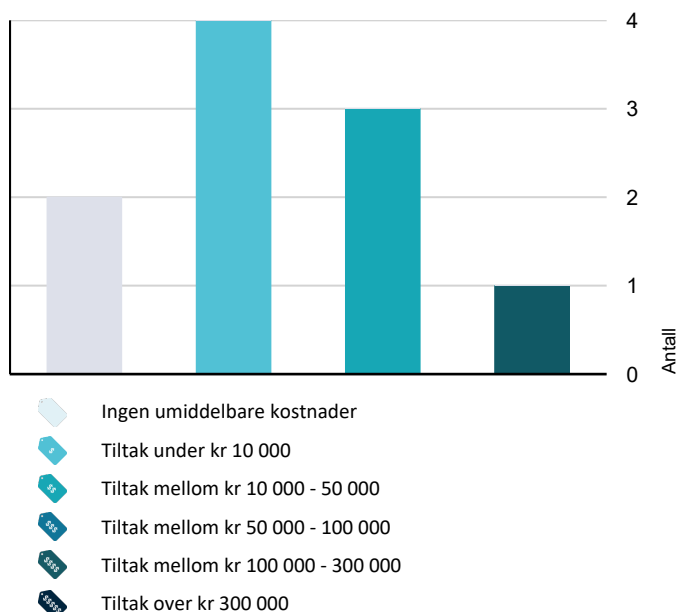
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Pga målte fuktverdier i innført konstruksjon, legges det til grunn at dreneringen er forbi lengst levetid og at det må beregnes tiltak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spesialrom > Sokkel/utleieleilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sokkel/utleieleilighet > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men pga påviste forhold med manglende mansjett til sluk samt påviste forhøyede fuktverdier i veggplater/baderomspklater inne i dusjen, anses og defineres rommet med tilstandsgrad 3, og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Bade taktekket og undertaktekingen er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Besiktigelse inne på kaldloftet viste avvik/skade i ett mindre parti av undertaktekingen, hvor det er påvist fuktskjolder (muligens fra byggeår før ytre tekking ble lagt på).

Det er også påvist at det er foretatt isolering av ett mindre parti av ytre takkonstruksjon ved at isolasjon er lagt i øvre del og i kontakt med sutaket.

Mose i tekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.

Påvist vannmerker i undertaktekingen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Påvist manglende spalte/dryppkant mellom sideomramminger og vannbrettbeslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Påvist noe mindre skjevheter i konstruksjonene.
Påvist fliser med bom/løse fliser på svalgangskonstruksjon til leiligheten.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke montert rekkverk - aldersslitasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon inne i pipen viste at det mangler innerforing de siste 20 cm på pipe over tak.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden, treningsrommet og stue i utleieenhet i u.etg. Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier pga at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampspærre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampspærren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Opplegget anses som noe enklere, Det er bla også påpekt at det mangler endetegninger mm på rør i rør, noe som tilsier at en event. laksesje vil kunne medføre fukteskader på boligen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrør bør besiktiges og tilstandsvurderes samtidig med rør i rør systemet.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

❗ **Våtrom > Sokkel/utleieleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
230 Volts elektrisk anlegg fra bygge/renoveringsår.

- Hovedleilighet:
Hovedleiligheten ble totalrenovert i 2015 med nytt elektrisk anlegg.
3-faset inntak/230 volt.
Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.

❗ **Kjøkken > Sokkel/utleieleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

- Utleieleilighet:
Sikringsskap inne i gang.
Sikringsautomater/(jordfeil)automater.
Undermåler for intern avlesing av strømforbruket.

❗ **Kjøkken > Sokkel/utleieleilighet > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

❗ **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga nedfyllinger samt innforede overflater innv.
Det er påvist fuktinntrekk (Se fuktsikring og drenering).

❗ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ifht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for jord og steinskred.

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
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.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnssvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

❗ **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår hentet fra
eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	- 1.etg: Renovert i perioden 2015 til 2017 til den stand den fremstår i pr. dd med nye innvendige overflater, nytt elektrisk anlegg samt nye vann og avløpsopplegg. Bla ble tidligere garasjerom tilbygd boligen bygd om til entre, 2 stk soverom samt etablert ett dusjbad.
Modernisering	- Kjeller: Kjellerrom tilhørende hovedleiligheten oppusset samtidig med tiltak i byggets 1.etg.
Modernisering	- Utleieleilighet: Kjellerleiligheten er ihht eier renovert i 2011 til den stand den fremstår i pr. dd. NB: Merk at leiligheten ikke er omsøkt og godkjent i kommunen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein, lettak som undertak på opprinnelig del.
Antatt kombinert vindspærreduk/undertak på tilbygd del/ tidligere garasje.

- Kommentar:

Taktekket er besiktiget fra taket og fra kaldloft over opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Bade taktekket og undertaktekingen er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Besiktigelse inne på kaldloftet viste avvik/skade i ett mindre parti av undertaktekingen, hvor det er påvist fuktskjolder (muligens fra byggeår før ytre tekking ble lagt på).

Det er også påvist at det er foretatt isolering av ett mindre parti av ytre takkonstruksjon ved at isolasjon er lagt i øvre del og i kontakt med sutaket.
Mose i tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Isoleringen som er utført må legges om og det må etableres luftesjikt mellom isolasjonen og sutaket, da sutaket ikke er å definere som diffusjoinsåpent materiale (Det blir kondensering mellom isolasjonen og sutaksplaten).

Taktekket bør settes inn med mosefjerner og rengjøres.



Vannmerker i undertakstekkingen/sutaksplatene.



vannmerker i undertak.

Det ses isolert ett parti helt opp mot og i kontakt med sutaket. Dette betegnes som feilutførelse, da sutaket ikke er å anse som diffusjoinsåpent materiale.



Mosevekst i tekkingen.



Mosevekst i tekkingen.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i hvitlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert lufting.

Merk oppbyggingsmetode og at event. luftesjikt er stengt ved montering av dekkbord i underkant.



Det er under kledningen montert dekkbord som hindrer event. luftesjikt (Ukjent om kledningen montert med lufting).

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvberende takstoler med kaldloft gjennomgående på opprinnelig del.

Tilbygd del/garasje med sperrekonstruksjon og innv. skråhimlinger (lukket konstruksjon - ikke mulig med besiktigelse).

Undertak som enklere lettak på opprinnelig del. Antatt vindsperre/kombinert undertak på tilbygd del.

Spaltegesimser for lufting av takkonstruksjonen.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Påvist vannmerker i undertakstekkingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.



Takkonstruksjon bygd opp med selvbærende W-takstoler som en kaldloftskonstruksjon.

Det opplyses om at det er foretatt re- og etterisolering av loftet i 2017.

Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmen med industrielt behandlet overflate.

Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

Spalteventil i overkarm på vinduer i 1.etg.

- Kommentar:

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Ingen påviste avvik.

Samtlige vinduer i 1.etg fra 2015.

Vinduer i sokkelplanet fra renoveringsår.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Påvist manglende spalte/dryppkant mellom sideomramminger og vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert spalte.

Avviket blir å se på som eiers ettersyn- og utbedringsansvar for å unngå event. fuktskader.

Tilstandsrapport



Overbygd del av terrasse/veranda ut for stue med enkeltfløyet terrassedør samt vinduer i karnappen.



Merk at utvendige omramminger rundt vinduer er enklere montert direkte utenpå kledningen. Dette kan medføre at regnvann vil kunne renne ned mellom kledningen og omrammingslistene.



Åpningsvindu med luftespalte i overkarm.



Ikke montert sålebensbeslag på fastkarmsvinduer i tilbygd del.

Dører

Nyere to-fløyet dør i hovedinngangen.

Enkeltfløyet terrassedør ut fra stue.

Egen adkomst/inn/utgang til utleieleiligheten.

- Kommentar:

Det er mellom utleieleiligheten og kjellerplanet til hovedleiligheten etablert egen dør, definert som 'intern kommunikasjonsvei'.

Hoveddør i 1.etg fra 2015.

Øvrige som noe eldre produkter - merk alder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 67 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 55 kvm åpent og overbygd areal tilhørende 1.etg.

- 12 kvm overbygd terrasse ut for stue til utleieleilighet.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 67 kvm.

Noe varierende fundamenteringsteknikker, dels punktfundamenter, dels støpte.

Det forutsettes benyttet impregnerte materialer i samtlige terrassekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist noe mindre skjevheter i konstruksjonene.

Påvist fliser med bom/løse fliser på svalgangskonstruksjon til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersyn og utbedringsansvar.

Merk terrengtrappen - slitt og med fuktskader.

Merk løse fliser på svalgang.

Tilstandsrapport



Terrasse- verandaarealer i flere nivåsprang - intertrapper.



Støpte gulv med fliser.
Merk påviste fliser med bom.

Utvendige trapper

Terrengtrapp fra nedre nivå opp til terrasse ut for stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert rekkverk - aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersyn- og utbedringsansvar.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merk slitasje i terrengtrappen.

INNENDIG

Overflater

Det er dels støpte gulv med varmekabler og flissatte og belegglagte overflater. Parkett og laminatgulv. oppforede gulv med belegg forøvrig.

Vegger med dels panel, dels plater, noe tapet og noe malte overflater.

I 1.etg er det parkett på gulv i stuen og på kjøkken samt gang, belegg på soverom, noe parkett. Helflisede overflater på bad.

Vegger forøvrig med plater, dels panel. Malte overflater, noe tapet. Baderomsplater på baderomsvegger.

Himlinger med dels plater, dels panel. Malte overflater.

Malte lister og gerikter

Etasjeskille/gulv mot grunn

U.etg/kjeller:

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - gulv på grunn.

1.etg:

Etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

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.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1978 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med pussede og malte overflater innvendig og over tak.
Upusset inne på kaldloft.
Peisovn/klebersteinsovn i stue i 1.etg samt veggmontert peisovn i kjellerleiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon inne i pipen viste at det mangler innerforing de siste 20 cm på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foring må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Pipe over tak.
Det ses å mangle innerforing de siste 20 cm.



Peisovn i stue i 1.etg.



Peisovn som veggmontert i stue i utleieleiligheten.
Sotluke under peisen - merk noe kort avstand til gulv fra sotluke.



Pipe ses oppe på kaldloftet.
Upussede overflater.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplanet er ført opp i murte/støpte konstruksjoner med innforede og tilleggisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.

Boligen ligger i lengderetning med terrenget, noe som tilsier at hele øvre langside og deler av begge kortsider er nedfylte med masser.

Rom under terreng er da som følger:- Stue og lager samt bad i leiligheten. Lager og treningsrom i kjellerdel til hovedleiligheten.

Øvrige rom vender ut mot tunet.

- Kommentar:

Ved gjennomgang av disse rom ble det observert fuktgjennomslag i innforet yttervegg/kjellervegg. se videre tilstandsbeskrivelse også under rubrikk 'Grunnmur og Fundamenter' og 'Fuktsikring og Drenering'.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden, treningsrommet og stue i utleieenhet i u.etg.

Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier pga at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampspærren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må beregnes tiltak med event. drenering rundt bygget samt at det må beregnes lagt på utv. fuktsikringspapp.

Alternativt kan innv. veggkonstruksjoner åpnes innenfra i en avstand på ca 30 fra gulv, hvor vegger her blir etablert som åpen del for naturlig utlufting.

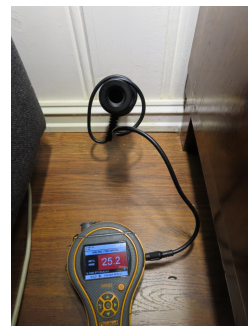
Det legges inn ett stipulert kostnadsbilde for å kunne åpne vegger ihht beskrevet alternativ.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden i u.etg.
Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier.



Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i kjellerstue i u.etg.
Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier.

Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller og 1.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en intertrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert håndløper på noen av sidene i trappen.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2015) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser.

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd sistene samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandeapparat.

Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.

Dusjvegger i glass og aluminiumsprofiler.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyr mekanisk vifte i himling samt innluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 20 mm fra underkant dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

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.

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd sistene samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.

Dusjvegger i glass og aluminiumsprofiler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i himling.

Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2015) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/hovedbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisete overflater - gulv med sokkelfliser.

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd susterne samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med kabinettbunn og glassvegger/dusjvegger med faste deler og åpningsdør.

Dusj batteri og garnityr.

Badekar.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyr mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av bad.
Servantskap samt badekar.



Dusjnise med glassvegg og slagdør.
Nye plater på vegg/baderomsplater på vegger i dusjnisen er montert nye i oktober 2025.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater til vegger - malte overflater i himlinger.

- Kommentar:

Det opplyses om at det er skiftet ut/montert nye veggplater/baderomsplater på vegg i dusjnisen pga påvisning av svelling/fukt i skjøtene på de opprinnelige.

Plater er montert nye Oktober 2025.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 30 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/dørterskel til sluket inne i dusjnisen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det antas 2 stk sluk i gulvet - ett i dusj samt ett under badekaret.

- Kommentar:

Det er kun sluket i dusjnisen som er tilgjengelig for inspeksjon (Sluk under badekar er ikke inspisert).

Tilstandsgrad er satt til TG1 jfr. påvist membran/mansjett i sluket inne i dusjnisen. (Ukjent løsning på sluk under badekar, men antas likt, jfr. samme byggetidspunkt).

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd sisterne samt servantskap/innredning med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebeholder.

Dusjnise med kabinettbunn og glassvegger/dusjvegger med faste deler og åpningsdør.

Dusjbeholder og garnityr.

Badekar.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot våt sone, da det er nyetablerte veggplater/baderomsplater i dusjsone.

(Vegg er da åpnet og visuelt kontrollert og funnet uten avvik - nye baderomsplater er montert iht monteringsanvisningen iht mottatte opplysninger).

Tilstandsgrad iht at konstruksjonen i dusjnise/sone anses som ny.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra renoveringsår (2015) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Rommet er bygd opp med støpt gulv med belegget lagt med hulkil opp etter vegg malte plater til vegg.

Sluk i gulvet.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Benkeskap/underskaap på begge sider av rommet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Vaskerom etablert ved siden av/ut for kjøkken med adkomst videre ut til terreng.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

malte plater på vegger og i himlinger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med belegg lagt med sokkeloppkant.
Fall til sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk midt på gulvet.
Belegg lagt under klemringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Benkeskap/underskaap på begge sider av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det lar seg ikke foreta hulltaking og fukt ved boring i vegger, da det er kjøkken med tekniske installasjoner på vegg som sjikter til innervegg.
Øvrige vegger er yttervegger.

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr.

Tilstandsrapport

fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/kombinert vaskerom med støpte gulv med varmekabler og fliser samt fliser opp etter vegg som sokkelløsning - baderomspålater på vegger forøvrig.

Servantskap med helstøpt servantplate og underskap.

Vann og avløpsuttak til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men pga påviste forhold med manglende mansjett til sluk samt påviste forhøyede fuktverdier i veggplater/baderomspålater inne i dusjen, anses og defineres rommet med tilstandsgrad 3, og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

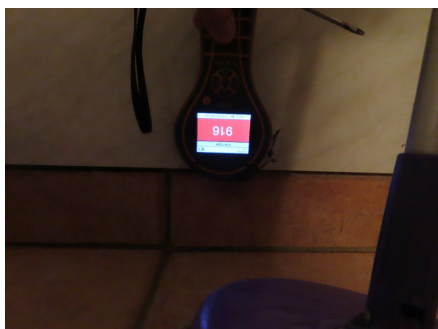
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/kombinert vaskerom.



Dusjnise med lokalt fall til sluk.



Påvist svært forhøyede fuktverdier i nedkant av baderomsplater inne i dusjnisen.



Påvist svært forhøyede fuktverdier i nedkant av baderomsplater inne i dusjnisen.

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2015. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Vaskebeslag med to større kummer og avrenningsplate og ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Avtrekksventilator med utkast gjennom himling. Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt. Oppvaskmaskin med dørfront.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetetninger.

(Det ligger føler på gulv under kjøkkenbenk, hvor føler er tilknyttet magnetventil/elektrisk stoppekran på hovedinntaksledningen/vanninntaksledningen - en event. lekkasje vil føre til at stoppekran stenges)



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue. Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin. - Kommentar: Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetetninger.



Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilterløsning på avtrekket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

SOKKEL/UTLEIELEILIGHET > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med støpte gulv og fliser, malt trepanel til vegger og i himlinger.
Gulvmontert klosett samt vegghengt porselensservant.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt porselensservant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er lagt opp rør i rør systemer til kjøkken, samt begge våtrom i 1.etg.
Besiktigelse viser noe enklere opplegg - åpent etablert i himlinger i lagerrom i kjeller.
Noe synlige rør i rør systemer for vannforsyning til kjøkken i utleieleiligheten.
Øvrige antas som noe eldre kobberstrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opplegget anses som noe enklere,

Det er bla også påpekt at det mangler endetegninger mm på rør i rør, noe som tilsier at en event. lakkesje vil kunne medføre føkgeskader på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at anlegget inspiseres av fagkyndig rørlegger og at løsningene kvalitetssikres opp mot minste forskriftskrav (rørhåndboka).



Åpent anlegg i himlinger.

Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Endel åpent etablerte avløpsrør i kjeller samt endel som skjult/nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør bør besiktes og tilstandsvurderes samtidig med rør i rør systemet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovenstående anbefales utført.

Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Tilstandsrapport

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

Varmtvannstank

Vanninntak ført inn til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran inne i eget teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



200 liters varmtvannsbereder inne i eget mindre teknisk rom i kjeller.

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 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.

230 Volts elektrisk anlegg fra bygge/renoveringsår.

- Hovedleilighet:

Hovedleiligheten ble totalrenovert i 2015 med nytt elektrisk anlegg.

3-faset inntak/230 volt.

Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.

- Utleieleilighet:

Sikringsskap inne i gang.

Sikringsautomater/(jordfeil)automater.

Undermåler for intern avlesing av strømforbruket.

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.

2015

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:

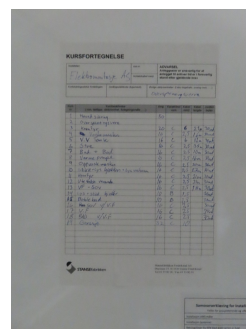
<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



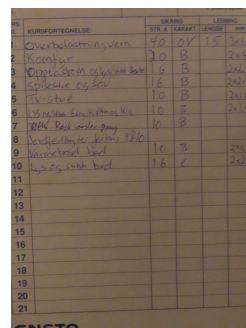
- Hovedleilighet:
El-anlegg fra renoveringsår.
Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.



- Hovedleilighet:
Kursfortegnelse.



- Utleieleilighet:
Sikringsskap i gang inne i leiligheten.
Utermåler for intern avlesning av strømforbruk.
Jordfeilautoamater fra renoveringsår.



nr	kursfortegnelse	TEK. TAKST	LENGDE	PR
1	Overbelsningsveien	40	0,7	15
2	Kontur	20	0,5	20
3	Kontur og sikringsskap	10	0,5	20
4	Sikringsskap og sikring	10	0,5	20
5	Sikringsskap	10	0,5	20
6	Sikringsskap og sikring	10	0,5	20
7	Sikringsskap og sikring	10	0,5	20
8	Sikringsskap og sikring	10	0,5	20
9	Sikringsskap og sikring	10	0,5	20
10	Sikringsskap og sikring	10	0,5	20
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

- Utleieleilighet:
Kursfortegnelse.

TG 0 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 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.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren og fuksøk i innforede konstruksjoner, er det påvist forhøyede fuktverdier, noe som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuksikringer i gulv og vegg. Det er ukjent hvordan utv. fuksikring av muren er løst.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

NB: Merk påvist fuktinntrekk i muren (Se kommentarer under Fuksikring og drenering).

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent om det er etablerte dreneringsrør rundt muren.

Ukjent type utv. fuksikring av muren.

- Kommentar:

Hvis dreneringen er utført i samsvar med preakseptert løsning og at det i tillegg er fylt inntil muren med drenerende masser vil valgt dreneringsmetode med valgte materialer ha en forholdsvis lang levetid, da spesielt hvis det er muligheter for etterspyling av rør for å holde disse åpne og lett gjennomstrømbare.

Tilstandsgrad:

Det velges TG IU som generell tilstandsgrad pga av at drensør ikke kan besiktiges eller på annen måte kontrolleres for feil eller avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Pga målte fuktverdier i innforet konstruksjon, legges det til grunn at dreneringen er forbi lengst levetid og at det må beregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger i murte/støpte konstruksjoner.

Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.

Pussede overflater utvendig.

Dels noe pussede overflater innvendig.

Innforet og tilleggsisolert i borom.

Tilbygd del med støpte gulv til grunn/støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga nedfyllinger samt innforede overflater innv.

Det er påvist fuktinntrekk (Se fuksikring og drenering).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad settes til TG2 pga alder.

TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer iht kart.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkost til tomten via stikkvei inn fra gjennomfartsveien.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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.

TG IU Septiktank

Det opplyses om privat avløpsløsning med septik.

- Kommentar:

Ukjent type septiktank - ikke besiktiget av takstmann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 67 kvm bruttoareal/62 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2018.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt murte/støpt halvvegger mot terreng etter bakre gavlside samt langvegg og sokkelhøyde forøvrig.

Hovedkonstruksjoner som helisolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel i samme fasademessige stand og stil som huset.

Saltakskonstruksjon bygd opp som sperrekonstruksjon med bærende mønedrager og innv. skråhinmlinger med god innv. takhøyde på deler av bygget.

Ytre tekking med betongtakstein.

Garasjen er etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver - begge portene som isolerte med motordrift og styringsautomatikk.

Egen adkomstdør fra terreng.

Innvendige overflater med støpte gulv/råbetong samt pussede halvvegger i isolert kassetforskaling.

OSB-plater på øvrige innvendige veggoverflater og himlinger.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Luft til luft varmepumpe for oppvarming.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/262 m²

Enebolig: Hall, 3 Gang, 3 Bad, 6 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Spisestue, Vaskerom, Kott, Trapperom, Lekerom, Lagerrom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 350 000

Konklusjon markedsverdi

4 350 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		30 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 090 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

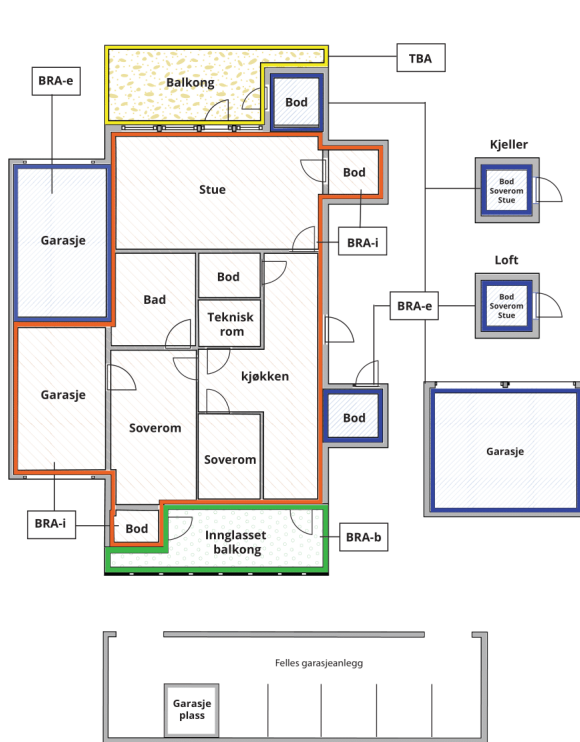
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	153			153	55
Kjellerplan til hovedleilighet	36			36	
Sokkel/utleieleilighet	73			73	12
SUM	262				67
SUM BRA	262				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, gang m/trapp, dusjbad, hovedbad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, kott		
Kjellerplan til hovedleilighet	Trapperom, gang, lekerom/treningsrom, lagerrom/teknisk rom		
Sokkel/utleieleilighet	Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 67 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 55 kvm åpent og overbygd areal tilhørende 1.etg.

- 12 kvm overbygd terrasse ut for stue til utleieleilighet.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 67 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann, hvor det kun finnes planskisse samt enklere fasader av byggets 1.etg, hvor disse tegningene er produsert i 2017 i forbindelse med ombyggingen av tidligere garasjerom inn i bygget som rom for opphold.

Det er ikke/finnes ikke tegninger av byggets sokkel/kjellerplan.

Kjellerleiligheten er bygd/etablert i byggets sokkelplan i 2011. Tiltak med etablering av leiligheten er ikke omsøkt og godkjent i kommunen.

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: Påvist for lite dagslysflate i oppholds/treningsrom i kjellerplanet tilhørende hovedleiligheten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom/rom for biloppstilling	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	249	13
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	15	94		0	1041.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 406

Hjemmelshaver

Syversen Ingrid Fuglesteg, Bøland Kim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Skrautvålsvegen 406, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.
Ca 5 min kjøretid til Fagernes sentrum.
Bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate - privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
- Kommentar:
Det opplyses om brønn sammen med naboer.
Vanninntaksrør fra byggeår.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
- Kommentar:
Avløpsrørene fra boligen forutsettes fra 1978 - byggeår.

Regulering

- Følgende reguleringsmessige forhold er å anta:
Eiendommen ligger i uregulert område, og er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-Område.
AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 11.9.2014.

Om tomten

1041,5 kvm stor eiendomstomt, beliggende i område med spredt gård- og boligbebyggelse.
Opparbeidet med plener, bed og prydbusker. Noe terrassert tomt.
Gruset innkjøringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger av husets 1.etg hentet ut fra kommunale saksarkiver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	04.11.2025	

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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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/SV1239>

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