


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandervegen 436, 2100 SKARNES

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 48, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 387 m<sup>2</sup> BRA-i: 279 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 14382-1645

Referansenummer: DR1544

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Huset er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger av boligen.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra 2015. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.  
Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig panel som er malt 2019.  
Panelen flasser noe. Det er målt fukt og noe begynnende råte i panel mot syd, øst og nord.  
Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Rupanel undertak. Luftig og tørt.  
Malte trevinduer fra 1987 med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Nytt 3-lag isolerglass i 2010 i ett vindu i stue. Nytt vindu i 2013 m/2-lag isolerglass i ett soverom mot øst. Nytt vindu i 2023 m/2-lag isolerglass i bod v/vaskerom.  
Nye duker på markiser i 2024.  
Teak inngangsdør med glass i dørbblad v/kjøkken og teak inngangsdør med sidevindu v/hovedinngang. Terrassedør fra 2014 med 2-lags isolerglass i stue og slitt terrassdør fra byggeår v/balkong, master soverom.  
Isolert leddport fra 2021 i garasje.  
Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 25 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.  
Inngangsparti på 6 m<sup>2</sup> med repos og trinn i granittstein. bygget i 2011.  
Delvis takoverbygget inngangsparti v/kjøkken på 13 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk med stående spiler og håndlist.  
Takoverbygget balkong v/master soverom på 6 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2006.  
Malte lister.

Gulv. Vinylbelegg. Eikeparkett. Vegg til veggteppe. Fliser (m/varme i hall). Lakkert furu. Furugulv. Betong (Garasje).  
Vegger. Panel m/panel lakk. Malt panel. Slette malte vegger. Malt tapet. Malt lecastein (Garasje).  
Tak. Tak-ess. Malt panel. Panel (m/spotlight i gang 2 etc.). Malt betongtak (Garasje)

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner  
Det bør gjennomføres radonmåling.  
Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. To feierluker i garasje.  
Det er boret hull i utforet grunnmur i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.  
1 - 2 etg. Rett trapp med åpne opptrinn og repos. Lakkerte furutrinn og malte vanger, rekkverk og håndlist.  
1 - kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn og repos. Lakkerte furu vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler noe rekkverk i trappen.  
Slette malte dører. Malt fyllingsdører. Skyvedør. Dører med sprosseglass i dørbblad. Trekkspill dører. Brannør (B 30) mellom vaskerom og garasje.  
Stort skyvedørgarderobeskap i master soverom. Garderobeskap i ett soverom og i gang i 2etg. samt kjeller. Boder med plassbygde hyller. Kott. Kneloft.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget av fagfolk i 2006. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Overskap. Badekar m/dusjgarnityr.

Bad bygget av fagfolk i 2006. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess med spotlight i tak. Porselensvask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Dusjkabinett.

Vaskerom bygget av fagfolk i 2006. Fliser med varme (m/jord feil) på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt betong tak. Laminate benkeplate m/nedfelt stålvask. Plassbygget høyskap. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Malte (2022) fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate (2022) med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Steinfliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator over komfyr.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom bygget i 2006. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Ventil i vinduskarm.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør skap er plassert bak dusjkabinett i bad 2 etg. og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Avløpsrør av plast Ventilasjon gjennom ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Kun naturlig ventilasjon i bad, toalettrom og vaskerom. 200 l varmtvannsbereder, plassert i vaskerom. Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad, vaskerom og hall. Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2019. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. Det er jordfeil på gulvarme i entre og vaskerom. Brannslukker og røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sandholdige masser. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker. Tilnærmet flatt terreng Vannrør fra byggeår og utvendig avløpsrør fra 2008.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

### Stabbur

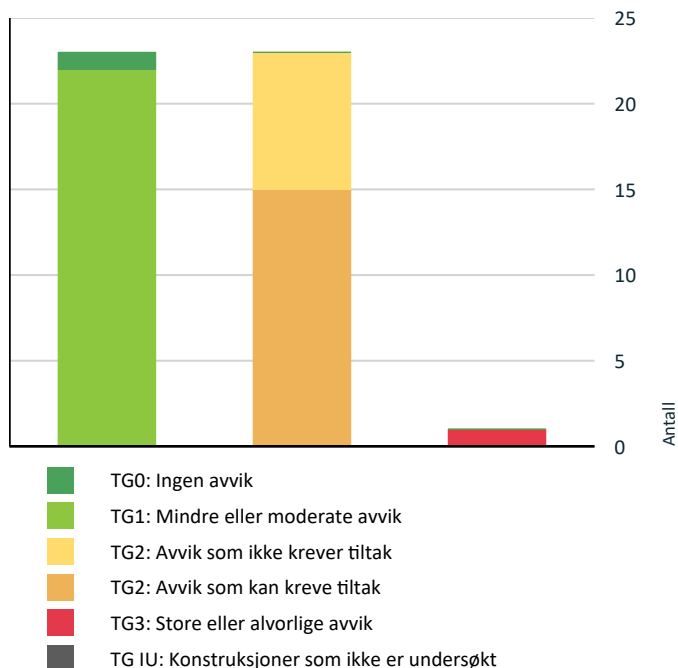
- Det foreligger ikke tegninger

### Vedskjul

- 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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! **Våtrom > 2 - Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

  - ! **Våtrom > 2 - Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

  - ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1987

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

## Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2004 | Ombygging     | Ny delvis takoverbygget terrasse v/stue                     |
| 2006 | Modernisering | Malt de fleste innvendige vegger og tak                     |
| 2006 | Ombygging     | Nytt vaskerom   |
| 2006 | Ombygging     | 2 nye bad   |
| 2008 | Modernisering | Nytt avløpsrør fra utvendig kum til offentlig avløpsrør.    |
| 2010 | Modernisering | Nytt glass i ett stue vindu                                 |
| 2011 | Ombygging     | Nytt inngangsparti i granittstein.                          |
| 2013 | Modernisering | Nytt vindu i ett soverom i 2 etg. mot nordøst.              |
| 2014 | Modernisering | Ny terrassedør i stue                                       |
| 2015 | Modernisering | Ny betong takstein samt takrenner og beslag.                |
| 2019 | Modernisering | Malt huset utvendig   |
| 2019 | Modernisering | Automatsikringer i sikringsskap.                            |
| 2021 | Modernisering | Ny leddport i garasje                                       |
| 2021 | Modernisering | Isolert og støpt nytt gulv i garasje.                       |
| 2022 | Modernisering | Ny laminat benkeplate, samt malt dører på kjøkkeninnrdning. |
| 2022 | Modernisering | Malt vegger på kjøkken og 1 soverom.                        |
| 2023 | Modernisering | Nytt vindu i bod i kjeller.                                 |
| 2024 | Modernisering | Nye duker på alle markiser                                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med betongtakstein fra 2015.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

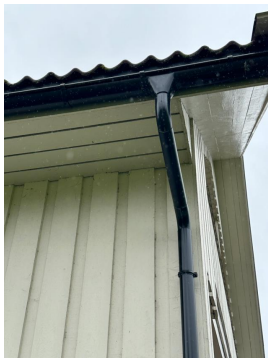
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig panel som er malt 2019.

Panelen flasser noe. Det er målt fukt og noe begynnende råte i panel mot syd, øst og nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Huset bør vaskes og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Rupanel undertak. Luftig og tørt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er hull i alle spotlight kasser som går gjennom loft tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Tett alle spotlight kasser og isolert dem.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1987 med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Nytt 3-lag isolerglass i 2010 i ett vindu i stue. Nytt vindu i 2013 m/2-lag isolerglass i ett soverom mot øst. Nytt vindu i 2023 m/2-lag isolerglass i bod v/vaskerom.

Nye duker på markiser i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer fra byggeår, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Dører

Teak inngangsdør med glass i dørblad v/kjøkken og teak inngangsdør med sidevindu v/hovedinngang. Terrassedør fra 2014 med 2-lags isolerglass i stue og slitt terrassedør fra byggeår v/balkong, master soverom.

Isolert leddport fra 2021 i garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør fra byggeår v/balkong i 2 etg. er værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en ny terrassedør v/balkong i 2 etg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 25 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.  
Inngangsparti på 6 m<sup>2</sup> med repos og trinn i granittstein. bygget i 2011.  
Delvis takoverbygget inngangsparti v/kjøkken på 13 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk med stående spiler og håndlist.  
Takoverbygget balkong v/master soverom på 6 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2006.  
Malte lister.

Gulv. Vinylbelegg. Eikeparkett. Vegg til veggteppe. Fliser (m/varme i hall). Lakkert furu. Furugulv. Betong (Garasje).  
Vegger. Panel m/panel lakk. Malt panel. Slette malte vegger. Malt tapet. Malt lecastein (Garasje).  
Tak. Tak-ess. Malt panel. Panel (m/spotlight i gang 2 etc.). Malt betongtak (Garasje)

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner

### 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.

### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

### 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 1 Pipe og ildsted

Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. To feierluker i garasje.

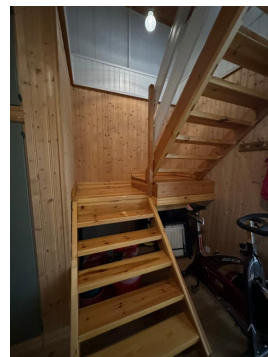


## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utført grunnmur i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

Slette malte dører. Malt fyllingsdører. Skyvedør. Dører med sprosseglass i dørblad. Trekkspill dører. Brannndør (B 30) mellom vaskerom og garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Innvendige trapper

1 - 2 etg. Rett trapp med åpne opptrinn og repos. Lakkerte furutrinn og malte vanger, rekkverk og håndlist.

1 - kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn og repos. Lakkerte furu vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler noe rekkverk i trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

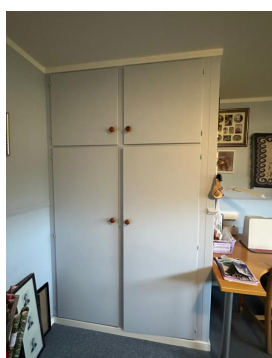


# Tilstandsrapport



## Andre innvendige forhold

Stort skyvedørsgarderobeskap i master soverom. Garderobeskap i ett soverom og i gang i 2etg. samt kjeller. Boder med plassbygde hyller. Kott. Kneloft.



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom bygget av fagfolk i 2006. Fliser med varme (jord feil) på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt betong tak. Laminat benkeplate m/nedfelt stålvaske. Plassbygget høyskap. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

Årstall: 2006      Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger og slett malt betong tak.

Årstall: 2006      Kilde: Eier



### KJELLER > VASKEROM

#### Overflater Gulv

Gulvfliser med varme (jord feil på varmekabler). Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 40 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/ hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2006      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

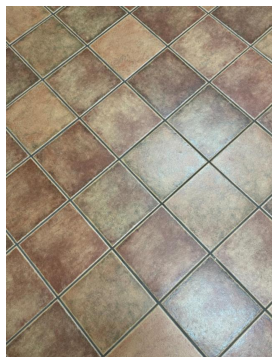
- Det er påvist avvik på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Laminat benkeplate med nedfelt stål vask. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygget høyskap. 200 l varmtvannsbereider.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svell/mindre skade i bunn på høyskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er kun ventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 2 - ETASJE > BAD

### Generell

Bad bygget av fagfolk i 2006. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Overskap. Badekar m/dusjgarnityr.

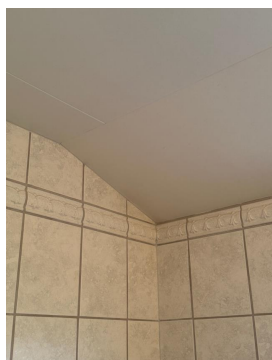
Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

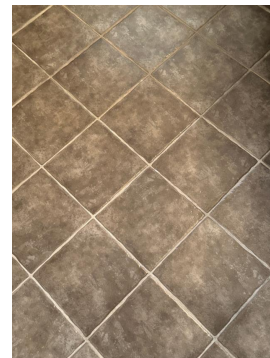


## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap, speil m/overlys, badekar m/dusjgarnityr, veggventil.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Veggventil og ventil i vinduskarm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad.  
Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD 2

### Generell

Bad bygget av fagfolk i 2006. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess med spotlight i tak. Porselensvask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Dusjkabinett.

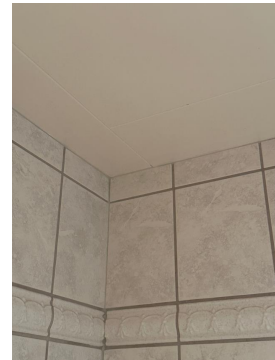
Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 2 - ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess med spotlight i tak.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



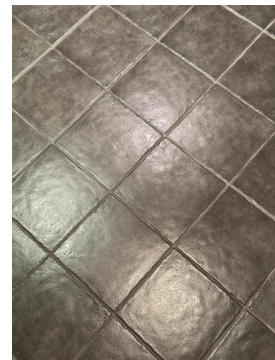
## 2 - ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Badet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2 - ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Porselensvask, speil m/overlys, innebygget klosett, dusjkabinett. Veggventil og ventil i vinduskarm.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2 - ETASJE > BAD 2

### TG 2 Ventilasjon

Veggventil og ventil i vindu.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

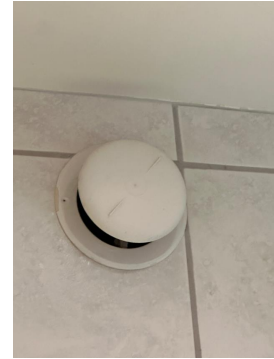
#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 2 - ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Malte (2022) fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate (2022) med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Steinfliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



## SPESIALROM

### 1 - ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom bygget i 2006. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Ventil i vinduskarm.

Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap er plassert bak dusjkabinett i bad 2 etg. og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.



### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Kun naturlig ventilasjon i bad, toalettrom og vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på badene, toalettrom og vaskerom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider, plassert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Andre installasjoner

Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad, vaskerom og hall.



## 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 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2019. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

Det er jordfeil på gulvarme i entre og vaskerom.

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.  
**1987**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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 sikringskap

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

Nei

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 El. anlegg fra byggeår.

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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 bygningsakkyndig 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.*

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av sandholdige masser.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra byggeår og utvendig avløpsrør fra 2008.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Drivhus

**Anvendelse**

Drivhus

**Byggeår**

2023

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Godt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Drivhus fra 2023. Drivhuset er fundamentert direkte på terreng. Spaltegulv. Vegger og tak i stålkonstruksjoner, tekket med herdet glass. Automatisk lufting. Skyvedør.

Drivhus fra 2006. Drivhuset er fundamentert direkte på terreng. Spaltegulv. Vegger og tak i stålkonstruksjoner, tekket med glass. Lufteluke i tak. Skyvedør.

## Stabbur

**Anvendelse**

Stabbur

**Byggeår**

1900

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Bygget er utvendig noe manglende vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Gammelt stabbur, fundamentert på trepilarer. Uisolert tømmerkasse. Saltak med åser i trekonstruksjoner, tekket med tegl takstein. Det er ett hull i taket på befaringsdagen.

Plankedør.

Innvendig er det plankegulv og ubehandlet tømmervegger. Rett bratt trapp til 2 etg.

Utvendig trapp til terreng.



## Vedskjul



### Anvendelse

Vedskjul

### Byggeår

1993

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Uthus, fundamentert på lecastein, direkte på terreng. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner. Stående utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner tekket med bølgetakplater. Dobbelt plankedører. Innvendig er det plankegulv.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Forsikring                                       | Kr.        | 8 500         |
| Vedlikehold, estimert                            | Kr.        | 12 000        |
| Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, estimert | Kr.        | 8 500         |
| Vann og avløp, estimert                          | Kr.        | 10 800        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>           | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |

### Drivhus

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 40 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Drivhus</b>   | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

### Stabbur

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 230 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>   | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

### Vedskjul

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 90 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Vedskjul</b>  | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 190 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     | 70                            |                             |                            | 70  | 6                               |
| 1 - Etasje     | 104                           |                             |                            | 104 | 44                              |
| Kjeller        | 105                           |                             |                            | 105 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>279</b>                    |                             |                            |     | <b>50</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>279</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje | Gang , Soverom , Soverom 2, Kott , Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2    |                             |                            |
| 1 - Etasje | Entré , Hall m/trapp , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Kjøkken gang , Bod |                             |                            |
| Kjeller    | Gang m/trapp, Kjellerstue , Vaskerom , Bod , Garasje                    |                             |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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:*

## Drivhus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### 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:

### Stabbur

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     |                               | 30                          |                            | 30  |                                 |
| 1 - Etasje 2   |                               | 35                          |                            | 35  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>65</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>65</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje   |                            | Bod                         |                            |
| 1 - Etasje 2 |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Vedskjul

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 30                          |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>30</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>30</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 219        | 60         |
| <b>Drivhus</b>  | 0          | 13         |
| <b>Stabbur</b>  | 0          | 65         |
| <b>Vedskjul</b> | 0          | 30         |

#### Kommentar

Enebolig

I tillegg et inngangsparti på 6 m2, et delvis takovebygget inngangsparti v/kjøkken på 13 m2 og en delvis takoverbygget terrasse v/stue på 25 m2. Balkong v/master soverom i 2 etg på 6 m2.

Stabbur

Vedskjul

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 23.8.2024 | Arne Skyrud       | Takstingeniør |
|           | Odd Håvard Bratli | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3415 SØR-ODAL | 48   | 46   |      | 0    | 4607 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sandervegen 436

### Hjemmelshaver

Bratli Hilde Marianne, Bratli Odd Håvard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Sandervegen 436 på Sander i Sør-Odal. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse og jordbruksarealer. Det er ca.5 km til Skarnes som er kommunesentret, ca. 17 km til Kongsvinger, ca. 40 km til Jessheim og ca. 78 km til Oslo. Sydvestvendt terrasser. Gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg uten gjennomgangstrafikk.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet og beplantet . Gruset innerveier og biloppstillingsplass. Flaggstang. Gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende nær jernbanen med noe periodisk støy.  
Det er dokkestue på eiendommen, den er ikke med i taksten.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 660 000 | 2005 |



## Forsikring

|                                   |                 |                          |                       |                              |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>Selskap</b><br>Eika forsikring | <b>Avtalenr</b> | <b>Type</b><br>Fullverdi | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b><br>8 500 |
| <b>Kommentar</b>                  |                 |                          |                       |                              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring        | 23.08.2024 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forsikringsavtale    | 23.08.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Situasjonskart       | 23.08.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 23.08.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Kvitt. off. avgifter | 23.08.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

# 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 tilleggsendersøkelser 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 slitasjegrاد: 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/DR1544>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon