





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Villavegen 18, 2240 MAGNOR
 EIDSKOG kommune
 # gnr. 60, bnr. 623

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 09.03.2025

Oppdragsnr.: 13377-1717

Referansenummer: YP6177

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen 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

- 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Bordgulv for lagring. Taktekingen er av betongtakstein.

Lakkerte/galvaniserte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall. Delvis snøfangere ved gangområde til dør og ved terrasseplating. Pappteknet pipe ned mot fotbeslag på glassveranda.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning er forblending av mexistein og liggende panel i gavlspisser (panel opplyst fra ca. 2015) samt noe stående tømmermnspanel ved «innhaket» til entredør.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2018 samt terrassdører med 2-lags isolerglass fra 2011 og 2009. 2 eldre/originale vinduer i del av stue og et soverom. Koblede originale vinduer i kjeller. Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass og sidefelt fra 2018. Original innadslående ytterdør m/enkelt armert glass i kjeller fra støpt betongtrapp ned i terrenget utv.

TERRASSER ETC:

7m2 entreterrasse/trapp i alminnelig spaltegulv over betongpilarer og tidligere entretrapp i tre. Rekkverk m/malte "kryss".

22m2 takoverbygget innglasset terrasse. Uisolert spaltegulv og uisolert himling m/spaltepanel. Hjørnevegger murt i leca petringer m/plassmurt åpen peis. Innglassing av innlistede enkle glass og aluminium skyvedører hvorav den ene er med isolerglass. 2 terrassevarmere.

Utenfor er en åpen plating av impregneret spaltegulv på mark mellom stueterrassen og garasje på ca. 55m2. Levegger i tre mot hagen og mot gårds plass i sotet glass m/aluminium rammer. Motorisert markise og dowlights i gessims på garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med vinylbelegg og vinylplank. Vegger med ulike tre- og mdf-paneler, kjøkken og soverom har malt strie/tapet. Himlinger med takess plater og nyere folierte paneler i stue.

Kjellergang har epoxy (tildekket med teppe og begrenset inispisert), laminat i matbod, løst teppe over betong i kjellerentre, tregulv i bod og ellers teppebelegg (over tregulv). Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg stue og noe malt mur i matbod og entre. Himling er malt åpen støpt hvelv.

Boligen har elementpipe m/elementpeis i stue.

Imellom etasjene er en malt vinkel tretrapp m/teppebelegg i trinn. Rekkverk av stående spiler og veggfestet håndløper på ene siden Innvendig har boligen malte glatte/finerte dører 1.etg. Skyvedør mellom stue/kjøkken. Kjeller har malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Originalt bad med flislagt gulv og veggbrystning til 127cm høyde.

Malt tapet over og takess himling. Emaljert badekar.

Servantinnredning m/flislagt rundt servant, underskap og speilskap samt en frittstående hylleseksjon.

Vaskerom/dusj/wc kjeller

Flislagt gulv og dusjnisiens vegger, ellers malt mur/åpen betonghvelv. Gulvstående toalett. Rustfritt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr. Ellers tekniske installasjoner som varmpumpe og rørfordelinger. Samt noen skap/hylleinnredninger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har takhøy hestekoformet innredning med profilerte fabrikkmalte fronter. Et overskap m/vitruerør. Benkeplaten er av laminat m/planlimt rustfri dobbel kum og blandebatteri med uttrekkbar tut. Stengekran for oppvaskmaskin under benk. Tilsvarende benkeplate mellom under- og overskap. Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integriert induksjonstopp,micro og stekeovn. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredning opplyst 7-8år.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speilskap. Vinylbelegg på gulv. MDF-panel på vegg. Takess himling. Takventil og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

Det er installert bergvarmpumpe (veske-vann) tilkopleit energibrønn fra 2007. Radiatoranelgg fra byggeår i de fleste rom (ikke i et soverom kjeller).

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på kjellermur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv.

Tomten er tilnærmet flat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Planløsning er noe endret ved at det kun er 2 soverom i 1.etg. samt innglasset balkong er ikke med. Kjeller innredet i ettertid av byggeår og planløsning er noe endret samt rombenevninger stemmer ikke.

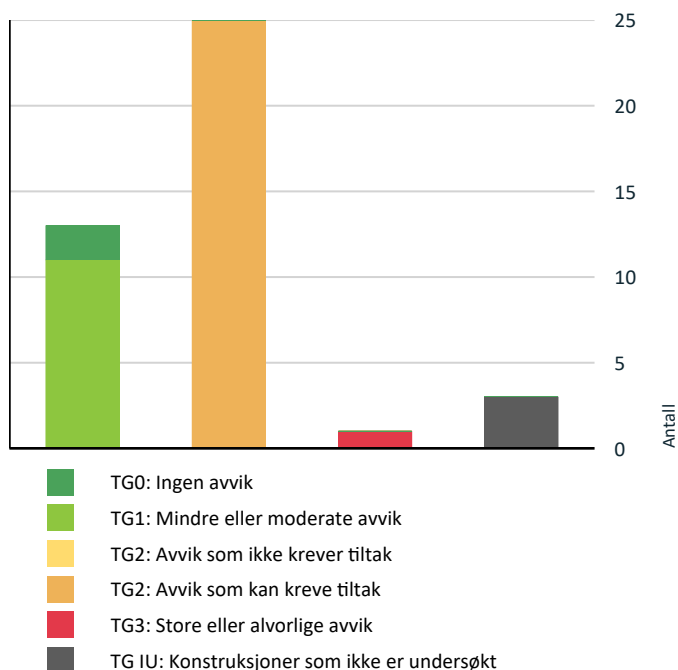
Garasje

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

Tilsendt tegning fra kommune er av den opprinnelige enkelgarasjen som ikke stemmer med dagens garasje som er ombygget til en dobbel garasje.

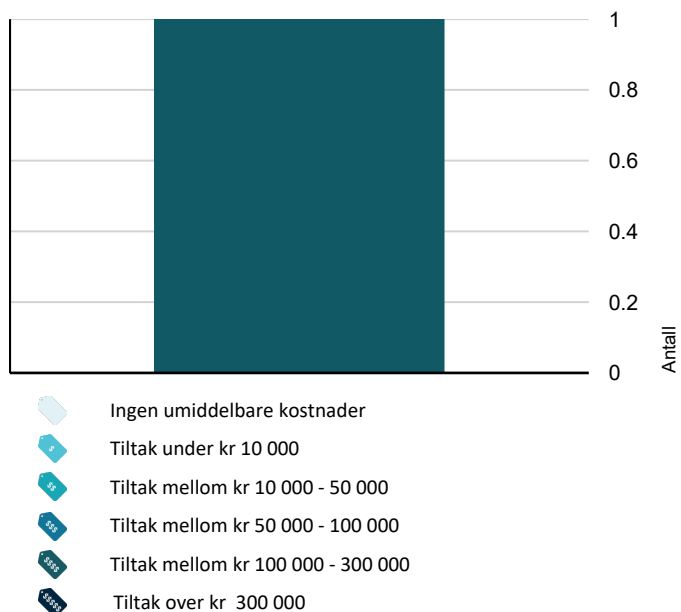
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Kjellernedgang/dør [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard fra byggeår med oppgraderinger som f.eks. bergvarmeanlegg

Vedlikehold
Alminnelig med vedlikeholdsutsiftninger som takstein, vinduer og ytterdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det var glatt/delvis snødekket. Opplyst 18-20år.

Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier er usikker om undertak ble skiftet ifbm. taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ikke funnet spesielle avvik ved besiktning av loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderen er ukjent og derfor vurderes taket TGIU og det bør foretas nærmere undersøkelser ved evt. å innhente dokumentasjon eller undersøke undertaket når det er snøfritt (se under takstein).

Nedløp og beslag

Lakkerte/galvaniserte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall. Delvis snøfangere ved gangområde til dør og ved terrasseplattning. Papptekket pipe ned mot fotbeslag på glassveranda. Bortledet taknedløp på side mot vei (opplyst noe bort fra huset/til et oppsamlingsfat ved innkjøring)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Litt frostspreng i nedkant på nedløp sydside hvorav det ene på hjørnet av glassveranda er litt løst i klamring. Ikke bortledning av takvann sydside (det er et rør lagt på plattingen et stykke ut mot garasjen). Beslag på selvetak ser ellers å være nyere/når takteking ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Litt frostspreng/løs klamring nedløp glassveranda.



Nyere beslag på tak, eldre renner/nedløp

Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning er forblending av mexistein og liggende panel i gavlspisser (panel opplyst fra ca. 2015) samt noe stående tømmermnnspanel ved «innhakket» til entredør.

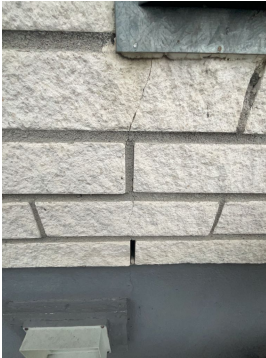
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis noen mindre riss i fuger og mexisten samt pussen på muren til kjelleretasje. Det er også litt sprekker i murt hjørne glassveranda (ytterside ved peis).

Dette fremstår som små riss (termiske). De bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



Riss/sprekk i mexistei



Riss/sprekk i fuger



Riss/sprekk i kjelleryttervegg/mur



Sprekk lecamur glassveranda

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler m/takro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Bordgulv for lagring.

Små skjolder ved pipegjennomføring, men målt innenfor tørt trevirke (snøsmelting befaringsdagen).



Mindre skjolder ved pipegjennomføring- fuktmåling innenfor "tørt trevirke"

TG 1 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2018 samt terrassdører med 2-lags isolerglass fra 2011 og 2009 (produksjonsår i glassets spacer). 2 eldre/originale vinduer i del av stue og et soverom. Koblede originale vinduer i kjeller (mindre god isolasjonsgrad/naturlig elde).

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass og sidefelt fra 2018.

TG 2 Kjellernedgang/dør

En original innadslående ytterdør m/enkelt armert glass. Støpt betongtrapp i terrenget utv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning imellom dør/karm er mangelfull og glass usiolert (dvs. kald trekk kan oppstå). Ikke FG-godkjent lås og naturlig eldet. Trappenedgangen har ikke rekkverk/håndløper iht. dagens krav og er noe bratt. Opplyst sluk i bunn av trapp, men en bør påse at snø ikke ligger mot døren vinterstid for evt. innsig (sluk kan fryse etc).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav å etablere rekkverk/håndløper iht. dagens krav, men anbefales.

Idag vil det være påregnelig å skifte ut døren mot utbedringer for også å bedre isolasjonsgraden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

7m2 entreterrasse/trapp i alminnelig spaltegulv over betongpilarer og tidligere entretrapp i tre. 88cm rekkverk m/malte "kryss". 22m2 takoverbygget innglasset terrasse. Uisolert spaltegulv og uisolert himling m/spaltepanel. Hjørnevegger murt i leca petringer m/plassmurt åpen peis. Innglassing av innlistede enkle glass og aluminium skyvedører hvorav den ene er med isolerglass. 2 terrassevarmere. (en del møblering og begrenset vurdert).

Utenfor er en åpen platting av impregnerert spaltegulv på mark mellom stueterrassen og garasje på ca. 55m2 (snødekket). Levegger i tre mot hagen og mot gårdsplass i sotet glass m/aluminium rammer. Motorisert markise og dowlights i gessims på garasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyder/åpninger gjelder entreterrasse. Gammel trapp under entrebalkong som delvis er fundament for entreterrasse er påvist med noe råte.

Glassveranda har punktering i skyvedør m/isolerglass. Peisen har ikke ildfast plate på gulv foran vedinnlegg (noe sprekker i murvegg sett utenifra). Merkbart litt helning i gulv og synlig en svanke i utv. platting hvor snø hadde smeltet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Fungerende med avvik, men punktert glass må skiftes for utbedring. Ildfast plate på gulv 30cm utenfor vedinnlegg bør monteres.



Glassveranda inv.



Synlig svanking/ujevnhet i platting



Enkelt innlistede glass (ikke vannbrett/beslag i bunn)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med vinylbelegg og vinylplank. Vegger med ulike tre- og mdf-paneler, kjøkken og soverom har malt strie/tapet. Himlinger med takess plater og nyere folierte paneler i stue.

Kjellergang har epoxy (tildekket med teppe og begrenset innsisert), laminat i matbod, løst teppe over betong i kjellerentre, tregulv i bod og ellers teppebelegg (over tregulv). Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg stue og noe malt mur i matbod og entre. Himling er malt åpen støpt hvelv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er oppsprekk i skjøter av vinylplank entre/gang. Oppsprekk i skjøt og mindre skade i gammelt belegg lite soverom. Tapet har litt løsninger i skjøter kjellerstue. Teppebelegg i kjellerentre har litt flekker/pløser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

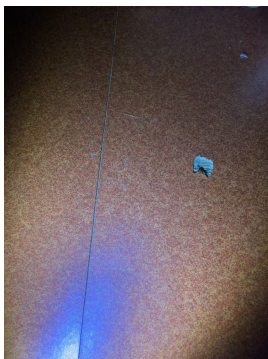
Fungerer med avvik.



Oppsprekk skjøter vinylplank



Pløse/løsning tapet



Gammelt belegg oppsprekk skjøt og mindre skade

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt hvelv. Betongdekke mot grunn i kjeller.

En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

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

28mm høydeavvik påvist i stue. 15mm høydeavvik i stort soverom.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe m/elementpeis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i peishyllen foran peisdøren.

Røykrørsinnføring for tidl. oljefyr er kun provisorisk tettet med mineralull. Litt rennestriper fra sotvann under feieluken (opplyst kan oppstå ved spesielle værforhold- vind og nedbør)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerende med avvik, men røykrørshullet må igjenmures.



Sprekk peishyll

Tilstandsrapport



Provisorisk tettet røykrørsinnføring



Fuktsøk økende mot gulv (kapilærøpsug)



Sotluke



Saltutslag ved kjellerdør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har epoxygulv i gang, laminat i matbod, løst teppe over betong i entre, tregulv i bod og ellers teppebelegg (over tregulv). Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg stue og noe malt mur i matbod og entre. Hulltagning er foretatt i kjellerstuens ytterhjørne mot taknedløp/platting.

Vurdering av avvik:

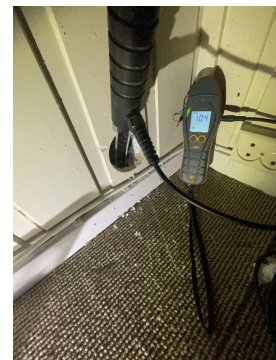
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er litt saltutslag (gavlvegger - opplyst drenert på nytt, men også litt under radiator kjellerstue) og noe forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærøpsug fra grunn (forhøyninger ned mot grunn også i innervegger tyder på dette). Det er påvist plast i vegg mot terreng ved hulltagning. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. I tillegg er isolasjonsmaterialet bak plastfolien av isopor (skal iht. krav tildekkes med brannhemmende materiale).

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

For å utbedre konstruksjonsavvik påvist i kjellerstue, må enten isoleringen skiftes ut (f.eks. til mineralull), eller trepaneler skiftes ut med brannhemmende materiale (f.eks. gips). Ifbm. dette bør plastfolien fjernes iht. dagens byggdetaljer (selv om dette har vært mere normalt tidligere).



Hulltagning- normal fuktverdi, men avvik i konstruksjonsoppbygging (isopor og plastfolie).

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt vinkel tretrapp m/teppebelegg i trinn. Rekkverk av stående spiler og veggfestet håndløper på ene siden

Vurdering av avvik:

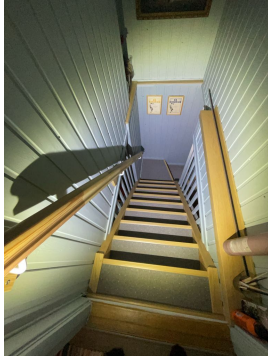
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun på ene siden. Noe bratt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/finerte dører 1.etg. Skyvedør mellom stue/kjøkken.

Kjeller har malte speildører.

Vurdering av avvik:

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

En del av kjellerdører tar i karm/terskel (spesielt boddøren).

Enkelte låsekasser er slitt (vridere henger). Skyvedør er fastmontert m/overgangslist i gulv (ikke i bruk).

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Originalt bad med flislagt gulv og veggbrystning til 127cm høyde. Malt tapet over og takess himling. Emaljert badekar. Servantinnredning m/flislagt rundt servant, underskap og speilskap samt en frittstående hylleseksjon (nyere en byggeår).



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt veggbrystning til 127cm høyde. Malt tapet over og takess himling.

Vurdering av avvik:

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

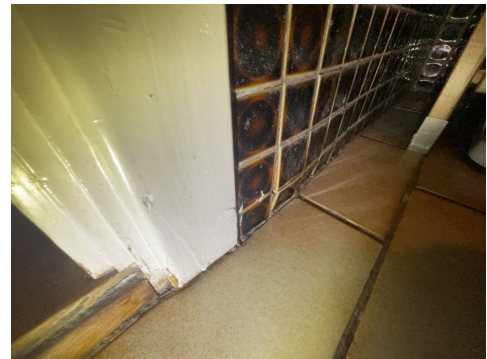
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Fliser har løsning/utbulning ved siden av døren mot toalettrom. Litt avskalling/sprekker ved rørgjennomføringer til blandebatteri og tidl. skruehull for innredning. Tapetskjøter har litt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.

Se pkt sluk/tettesjikt- utskiftning påregnelig.



Utbulning fliser mot gulv ved siden av dør



Avskall/sprekk flis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16mm fra flis ved terskel til flis ved slukkant (noe under 1:100, men ikke spesielle fallkrav byggeåret)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis mot slukrist

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport



Sprekt flis

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjiktet er utgått og ikke synlig (trolig et underliggende gammeldags tettesjikt i gulv). Det er åpne hull for tidligere rørgjennomføringer i servantskapet (våtzone) og ikke spesielle tetninger rundt nåværende rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Dette tilsier en totalreovering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk



Rørgjennomføringer

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Emaljert badekar. Servantinnredning m/flislagt rundt servant, underskap og speilskap samt en frittstående hylleseksjon (nyere en byggeår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Flisfelt ved blandebatteri har noe sprekker. Det er litt drypplekkasje på albuen av avløpsrør under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Påregnelig å skifte ved reovering av badet.



Sprekker i fliser på servantinnredning.



Drypp albue/rørmuffe under kar som er ført til sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering via vegg- og takventil samt spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom ved rørgjennomføringer for vann mellom servanter.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

Generell

Flislagt gulv og dusjnislens vegger, ellers malt mur/åpen betonghvelv. Gulvstående toalett. Rustfritt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjnislens m/glassdør og dusjgarnityr. Ellers tekniske installasjoner som varmpumpe og rørfordelinger. Samt noen skap/hylleinredninger.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegg og himling

Flislagt dusjnislens vegger, ellers malt mur/åpen betonghvelv

Vurdering av avvik:

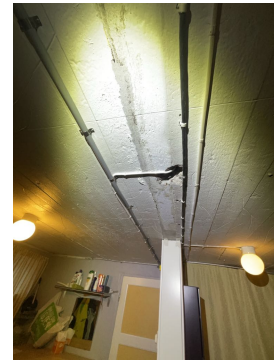
- Det er avvik:

Det er litt saltutslag på yttervegg og merker i tak etter tidl. skillevegg (vært skillevegg/avdelt rom for fyr/tank). Skall i en flis nedkant dusjnislens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



Merker etter tidl. skillevegg



Mindre skall i en flis

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk i dusj er målt til 20mm fra terskel, mens det til sluket ved vaskekar er 30mm.

Fall er noe under 1:100 i dusj retning glassdør. Fallet er ellers variabelt, stedvis nokså flatt og stedvis mere fall. Fallet snur ved annen type flis hvor tidl skillevegg sto. Mtp. byggeår var det ikke spesielle krav til fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger er noe forvitret i dusjsonen. Noen skall/småskader i flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i rommet hvorav det ene er et eldre soilsluk og det andre et nyere plastsluk. Tettesjikt/membran er ukjent (kan ikke synes i noen av slukene).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det kan ikke verifiseres noen membran og påvist ikke noe tettesjikt under klemring i plastsluk og soilsluk er uten klemringløsning. Om det finnes en membran er isåfall ikke tilfredsstillende sammenføyet med sluk. Det sansynligheter for at det er smurt noe i dusjnise, ved røroppstikk ellers i gulv kan ikke mansjetter/tettesjikt verifiseres. Imidlertid kan et gammelt underliggende tettesjikt finnes, men dette har isåfall utgått forventet brukstid. Våtzone ved vaskekar har kun malt mur.

Konsekvens/tiltak

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

Omsluttende konstruksjoner i våtsoner er mot terreng betong/mur som til en viss grad tåler fuktpåkjønning, derfor vurderes konstruksjonen fortsatt fungerende med forsiktig bruk, selv om det ikke kan verifiseres tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Rustfritt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og en veggventil (uten luke).

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har takhøy hesteskoformet innredning med profilerte fabrikkmalte fronter. Et overskap m/vitrinedører. Benkeplaten er av laminat m/planlimt rustfri dobbel kum og blandebatteri med uttrekbar tut. Stengekran for oppvaskmaskin under benk. Tilsvarende benkeplate mellom under- og overskap. Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert induksjonstopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredning opplyst 7-8år.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speilskap. Vinylbelegg på gulv. MDF-panel på vegg. Takess himling. Takventil og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Mindre svelling i mdf- panel over servant og ned mot gulvet på dekkplate under servant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Svelling MDF-plate

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Litt irr på rørkoplinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør under vaskekar kjeller er tapet mot bunnventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tapet mot bunnventil på vaskekar

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert bergvarmepumpe (veske-vann) tilkopleet energibrønn fra 2007. Service regelmessig. Integrert varmtvannstank (ikke egen/separat).

Spesialfelt og vurdering kun basert på opplysninger, utført service og alder.



TG 2 Vannbåren varme

Radiatoranelgg i de fleste rom (ikke i et soverom kjeller). Fra byggeår. Reguleringsratt på radiatorer ikke benyttet (noen fjernet).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

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.
1971
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
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 Kan slå ut ved overbelastning på kjøkken (micro pluss annet utstyr).
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

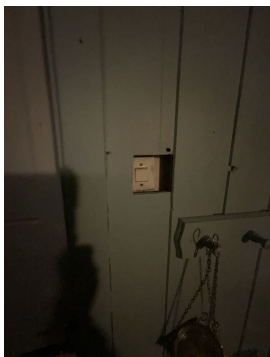
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll på da dette ikke er bygnings sakkyndig sitt kompetanseområde. Det er delvis innbygget åpent anlegg i kjeller.



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Innbygget åpent anlegg

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.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje fra verisure (tilkopleet vaktsselskap) og 6kg pulverlukker fra 2021.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sandholdige løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt den originale dreneringen. Ikke påvist utv. fuktsperre, mulig noe original smurt gudrong. Drenert gavlvegger for ca. 3 år siden (ikke dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På ene gavl er det påvist en fuktsperre intill mur (ved lett graving), men denne er uten topplst/under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Litt riss ved i puss en del steder, men ikke vurdert av spesiell konstruksjonsmessig betydning (omtalt/vurdert under yttervegg).

TG IU Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1976

Kommentar

Opprinnelig byggerår, senere ombygget i senere år.

Standard

Standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Ombygget med saltak og 2 porter for 3-4år siden (var tidligere enkelgarasje m/flatt tak og carport på siden).

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Opprinnelig en enkelgarasje m/flatt tak og tømmermannspanel over smentstein ringmur samt carport på side over pilarer. Ombygget med saltak, innbygget carport, utv. kledning av liggende panel og takstein samt 2 motoriserte aluminium leddporter for 3-4år siden.

Innvendig syes det tidligere bindingsverk og det er gruset terreng-gulv. Støpt og utfyllende bindingsverk mellom pilarer/tresøyler på tidl. carportdel. Indre del i begge garasjeløp har et tregulv for lagring. Gangdør på side i tilsvarende stil som port og vindu m/enkelt glass.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 branncelleindeling

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 oppdager 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	99		24	123	62
Kjeller	95			95	
SUM	194		24		62
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom/gang, Soverom, Matbod, Bod 2, Kjellerstue, Vaskerom/dusj/wc, Kjellerentré		

Kommentar

Innglasset balkong (BRA-b) beregnes ink. vegger mot boligdenlen (gulvareal er 22m²)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Delvis snøddket terrasseplattning og TBA er derfor noe unøyaktig, men beregnet for entreterrasse 7m² pluss et ca. areal målt i snøen for plattning utenfor glassveranda på 55m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning er noe endret ved at det kun er 2 soverom i 1.etg. samt innglasset balkong er ikke med. Kjeller innredet i ettertid av byggeår og planløsning er noe endret samt rombenevninger stemmer ikke.

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: 210-216cm takhøyde i kjeller. Høytsittende smale kjellervinduer tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate/rømningsvei, men det er en egen utgang/dør fra kjelleren som rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Garasje 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilsendt tegning fra kommune er av den opprinnelige enkelgarasjen som ikke stemmer med dagens garasje som er ombygget til en dobbel garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ombygget fra enkelgarasje med flatt tak og carport på side for få år siden.

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	179	39
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Per Arne Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	60	623		0	971.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Villavegen 18

Hjemmelshaver

Berg Per Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det veletablerte boligområdet Høgsetermoen sentralt i Magnor. Barnevennlig med gangavstand til sentrum, skole og barnehage. Lysløype og idrettsanlegg i nærheten. Flatt område med bra solforhold.

Ca. 6km til kommunesentret Skotterud, ca. 4km til grensen mot Sverige, ca. 32km til Kongsvinger og ca. 100km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Villavegen m/gateløp.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert; Høgsetermoen
Formål; Bolig

Om tomten

Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse prydbusker, hekk, heller i gangsti til entre og terrasseplattning. Bed av stablet belegningsstein. Gruslagt innkjøring/gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	07.03.2025	Tilsendt 22 filer	Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

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 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 brukere 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 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/YP6177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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