

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Ny Jordsvegen 26, 2264 GRINDER
 GRUE kommune
 gnr. 39, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 528 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 20580-1832

Referansenummer: HY6727

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

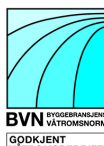
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen må betraktes som et komplett renoveringsobjekt hvor det må forventes å finne skjulte feil og mangler. Tilstandsrapportens oppramsinger av avvik, feil og mangler er eksempler og er ikke uttømmende, men den fastsatte tilstandsgrad gjenspeiler den faktiske tilstand.

Våningshus - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del er tekket med takstein og tilbyggede deler er tekket med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag rundt piper.

Veggkonstruksjoner av tre, det er ukjent med oppbygging og isolering. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning i ulike utførelser. En fasade med tegl ved veranda. Kledning på opprinnelig del har ikke lufting. Det er lufting bak kledning uten musesikring på tilbyggede deler.

Takkonstruksjoner av stedsbyggede sperretak og takstoler. På opprinnelig del er det kaldt loft isolert med flis. På nyeste tilbyggede del er det kaldt loft isolert med mineralull. Loft på første tilbyggede del er ikke innsisert da det ikke er adkomst til loft. Loft over tilbyggede deler har ventilering med ventiler i vegger og spalter i gesimser.

Boligen har vinduer med trerammer. Vinduer er dels med enkle glass og varerammer, dels med kun enkle glass og dels med isolerglass.

Tett dør av tre ved hovedentre mot nord. Verandadør av tre med isolerglass fra 1975. Entredør av tre med enkelt glass mot sør. Tett dør av tre til veranda på opprinnelig del.

Hovedveranda: Veranda med ukjent type fundamentering, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Liten veranda på tilbygg er punktfundamentert. Gulv av betong og rekkverk og takkonstruksjon av tre. Skiferstein på gulv.

Veranda på opprinnelig del er punktfundamentert, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Enkelt punktfundamentert trapp av tre ved entre mot nord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av parkett, tregulv, laminat, teppe og gulvbelegg på gulv, trepanel og plater på vegger og trepanel og takessplater i himlinger.

Etasjeskillere av mur/betong og tre. Det er uisolert bjelkelag i entre, utover dette er det ukjent med oppbygging og isolering av gulvkonstruksjoner.

Boligen har tre stk. piper. Pipe med ukjent oppbygging og utendørs sotluke i siste tilbygg. Åpen peis murt av tegl med gnistfanger i stue. Pipe i midtre del med sotluke i kjeller. Ukjent oppbygging av pipe, sotluke sitter fast og kunne ikke åpnes. Vedovn i kjeller av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etasje.

Pipe i opprinnelig del av tegl, sotluke er ikke observert. Det er til sammen tilkoblet 6 vedovner av eldre dato til pipen.

Enkel grovkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling. Det er kjeller/kryperom under opprinnelig del. Det er kryperom under trebjelkelag på tilbygget del.

Trapp til kjeller av betong, trapp har delvis håndløper og rekkverk. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Boligen har innvendige dører i ulike utførelser og materialer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller

Overflater bestående av betonggulv, malte murvegger og malt mur i himling. Innredning med badekar, servant og toalett. Naturlig ventilering.

Bad i 1. etasje

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Sluk av plast med klemring Rommet er innredet med servant, veggskap, åpen dusjløsning og bide. Det er naturlig ventilering fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Overflater med gulvbelegg på gulv, plater på vegger og malt himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Bunnledning og avløpsrør av soil. Stakepunkt i kjeller.

Flere sluk i gulv i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

Vannkraner på vegg i kjeller. To vasker på kjøkken i opprinnelig del.

En servant på soverom i 2. etasje.

Varmtvannsbereder for de tilbyggede deler med kapasitet på ca. 200 liter. Fast tilkobling til strøm. Det er egen varmtvannsbereder montert på vegg på kjøkken og på soverom i opprinnelig del. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg, delvis av vesentlig alder. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke brannvarsler i kjeller og 2. etasje. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering.

Fundamentering med grunnmur i ulike utførelser og noen punktfundamenter.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Det er opplyst at det ble installert nytt privat kloakkanlegg i 2017.

Type anlegg er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

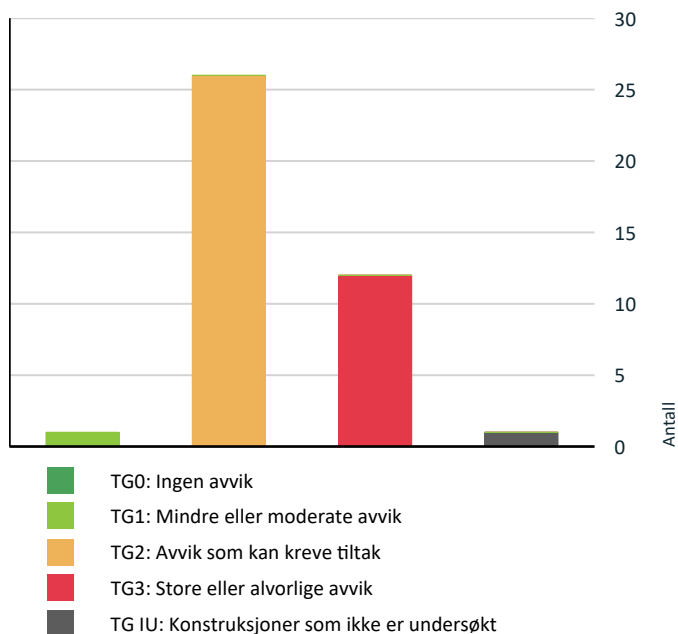
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

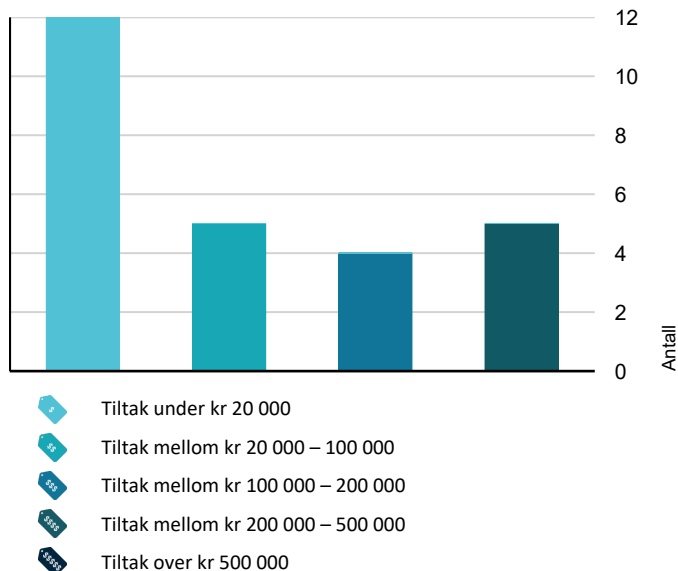
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er delvis befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1931

Kommentar

Ref tidligere takst.

Standard

Normal boligstandard, men gjennomgående av eldre dato.

Vedlikehold

Boligen har kraftig etterslep på vedlikehold og flere skader.

Tilbygg / modernisering

1961	Tilbygg
------	---------

1976	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig del er tekket med takstein og tilbyggede deler er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Taktekingen er av vesentlig alder og det er lekkasjer flere steder både i opprinnelig del og i første tilbygget del.

Takflater har dels kraftig mosevekst.

Det er stedvis nedsenk på takstein, dette indikerer underliggende råteskader på lekter og evt. undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av takteking i sin helhet på alle av byggets takflater. Det påregnes behov for reparasjon av underliggende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Stedvis kraftig mosevekst på takteking.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag rundt piper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er opplyst at det på enkelte tidspunkt har vært lekkasje ved pipe i første tilbyggede del.

Det er på befaring observert fuktighet rundt pipe i 2. etasje på opprinnelig del, indikerer at det er utetthet rundt pipe også her.

Det mangler flere endelokk på takrenner.

Det er frostspreng på flere nedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Komplett utskifting sammen med utskifting av takteking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler endelokk på flere takrenner.



Det er opplyst at det har vært lekkasje rundt pipe i første tilbyggede del ved enkelte tilfeller.



Eksempel på slitasje på beslag.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner av tre, det er ukjent med oppbygging og isolering. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning i ulike utførelser. En fasade med tegl ved veranda. Kledning på opprinnelig del har ikke lufting. Det er lufting bak kledning uten musesikring på tilbyggede deler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasader har generelt misfarging og slitasje.

Det er stedvis ikke lufting og musesikring bak kledningen.

Det er råteskade i flere kledningsbord på opprinnelig del mot nord, kniv går dypt inn i vegg og det finnes risiko for at det også er skade i selve veggkonstruksjonen, men dette er ikke påvist.

Det er noen sprekker i fuger på teglfasade.

Det er råte i flere kledningsbord mot sør og øst.

Det er risiko for at det finnes skjulte skader på veggkonstruksjon i forbindelse med lekkasje i opprinnelig del.

Skade i veggkonstruksjon etter stokkmaur i 1. etasje på opprinnelig del.

Det er beskrevet flere advarsler om at det er risiko for at det kan finnes skjulte skader i veggkonstruksjoner, men dette er ikke påvist. Forholdene er derfor ikke gitt innvirkning på tilstandsgraden. Skader inne i selve veggkonstruksjonen tilsvarer TG3.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Helhetlig kontroll, rengjøring og behandling og utskifting av kledningsbord med råte.
Reparasjon av skader på veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på råte i kledning.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på råte i kledning.



Eksempel på råte i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjoner av stedsbyggede sperretak og takstoler. På opprinnelig del er det kaldt loft isolert med flis. På nyeste tilbyggede del er det kaldt loft isolert med mineralull. Loft på første tilbyggede del er ikke innsipert da det ikke er adgang til loft. Loft over tilbyggede deler har ventilering med ventiler i vegg og spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er tydelige skjevheter på takkonstruksjon på opprinnelig del.

Det er ikke ventilering fra loft på opprinnelig del.

Det er slitasje og råte på vindskier.

Begynnende råte i gesimskasse ved hovedentre.

Det er en forholdsvis kraftig lekkasje på tak på opprinnelig del. Slik skaden fremstår på innsiden av bygget så må det forventes at det finnes skader også på selve takkonstruksjonen.

Opplysninger som at det er lekkasje flere steder og skjevheter/ujevnheter på takkonstruksjon må forstås som at det finnes risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskifting av utvendige bygningsdeler.

Reparasjon av skade ved lekkasje på opprinnelig del.

Nærmere kontroll av takkonstruksjoner på hele bygget ifm. utskifting av takteking. Det må forventes at det finnes skjulte behov for reparasjoner utover hva som er beskrevet i denne rapport.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råte i vindski.



Det må forventes skade i selve takkonstruksjonen ifm. lekkasje på opprinnelig del.



Oversikt fra loft over siste tilbyggede del.



Oversikt fra loft på opprinnelig del.

Vinduer

Boligen har vinduer med trerammer. Vinduer er dels med enkle glass og varerammer, dels med kun enkle glass og dels med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer har passert forventet brukstid og har slitasje på overflater, innvendig og utvendig. På vinduer med enkle glass er det også avskaling av kitt. Det er råteskader i et betydelig antall av vinduene. Sprekk i glass på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle vinduer er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade i vindu.



Eksempel på råteskade i vindu



Eksempel på avskaling av kitt



Eksempel på råteskade i vindu.

TG 2 Dører

Tett dør av tre ved hovedentre mot nord. Verandadør av tre med isolerglass fra 1975. Entredør av tre med enkelt glass mot sør. Tett dør av tre til veranda på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedentre nord: Falming og slitasje på overflater. Dør har ikke pakning og tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Entredør mot sør: Falming og slitasje. Løs pyntelist på utsiden. Dørblad tar i karm.

Verandadør: Dørblad tar i karm.

Tredør opprinnelig del: Kraftig slitasje på overflater. Dørblad tar kraftig i karm. Tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand fremstår dører som modne for utskifting. Det kan velges å i stedet restaurere dører med vedlikehold av overflater, justere/tilpasse og montere pakninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Entredør mot sør.



Tredør i opprinnelig del.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedveranda: Veranda med ukjent type fundamentering, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Liten veranda på tilbygg er punktfundamentert. Gulv av betong og rekkverk og takkonstruksjon av tre. Skiferstein på gulv.

Tilstandsrapport

Veranda på opprinnelig del er punktfundamentert, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Hovedveranda: Skjevhet på rekkverk. Misfarging og slitasje på overflater. Råte på gulvbord. Søyler går ned i bakken, skjult råte kan finnes.

Veranda tilbygg: Det sprekker opp i fuger på gulv. Det er bom og enkelte løse skiferfliser. Det mangler skiferfliser i trapp.

Veranda opprinnelig del: Det er skjevheter på konstruksjoner. Slitasje og misfarging på overflater. Det er ikke takrenner og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater. Utskifting av råteskadet gulvbord.

Veranda tilbygg: Utskifting av fuger og fastliming av løse skiferfliser.

Veranda opprinnelig del: Vedlikehold av overflater. Montering av takrenner og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte på gulvbord på hovedveranda.



Avskalinger på trapp på tilbygg



Det sprekker opp i fuger.



Veranda på opprinnelig del.

TG 2 Utvendige trapper

Enkelt punktfundamentert trapp av tre ved entre mot nord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke håndløper i trapp.

Misfarging og slitasje på overflater, det kan finnes lokal råte.

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1U Andre utvendige forhold

Innkassing på vegg. Ukjent hva dette er, men det kan være innkassing av avløpsør.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av parkett, tregulv, laminat, teppe og gulvbelegg på gulv, trepanel og plater på vegger og trepanel og takesplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har varierende slitasjegrad. Generelt mer slitasje og bruksmerker i opprinnelig del og kraftigere slitasje på overflater i 2. etasje.

Eksempler på avvik er:

Løs skapdør på soverom.

Riper og merker i tregulv og parkett.

Det har rent vann rundt midtre pipe.

Lekkasje i himling i gang.

Fuktskader på vegg og himling i 2. etasje.

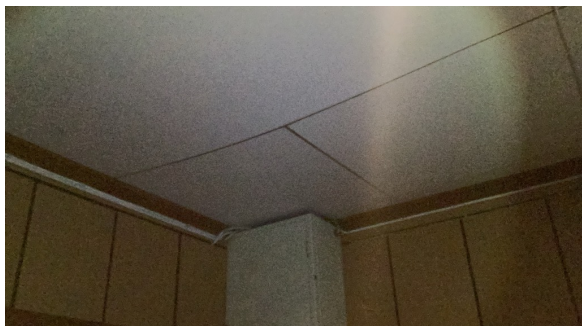
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

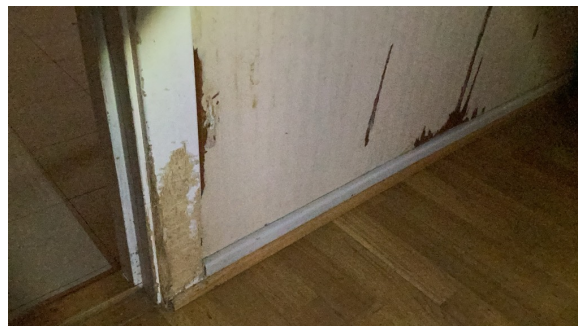
Flere overflater er modne for oppussing/utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Lekkasje/fuktskader i himling i gang i 1. etasje.



Slitasje på vegg i gang i 1. etasje.



Tapet løsner i himling i 2. etasje.



Skade etter lekkasje i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av mur/betong og tre. Det er uisolert bjelkelag i entre, utover dette er det ukjent med oppbygging og isolering av gulvkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det kan være skade i etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje ifm. lekkasje.

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.

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Boligen har tre stk. piper.

Pipe med ukjent oppbygging og utendørs sotluke i siste tilbygg. Åpen peis murt av tegl med gnistfanger i stue.

Pipe i midtre del med sotluke i kjeller. Ukjent oppbygging av pipe, sotluke sitter fast og kunne ikke åpnes. Vedovn i kjeller av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etasje.

Pipe i opprinnelig del av tegl, sotluke er ikke observert. Det er til sammen tilkoblet 6 vedovner av eldre dato til pipen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skade på utvendig sotluke.

Pipe midtre del: Flere skader på vedovn i kjeller. Sotluke har rustet fast.

Opprinnelig del: Vedovner er av betydelig alder og tilstand/funksjonalitet er ukjent. Mye rust på overflater på enkelte ovner. Tegn til utettheter i overganger på enkelte ovner. Deler av ovner er tildekket på befaring. Avskaling og sprekker i overflater på pipe og brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting/reparasjon av utvendig sotluke.

Utskifting av vedovn og sotluke i kjeller i midtre del.

Samtlige vedovner i opprinnelig del bør kontrolleres og testet.

Forsegling av sprekker i overflater og vedlikehold av overflater på pipe og brannmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig sotluke.



Skader på vedovn i kjeller.



Sotluke i kjeller har rustet fast.

TG 3 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller/kryperom under opprinnelig del.

Luke i gulv sitter fast og arealet kunne dermed ikke befares.

Kjellere/kryperom på bygninger av denne alder er risikokonstruksjoner som kan skjule skader. At luke i gulv sitter fast indikerer at det kan være et fuktig klima i rommet under bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det er råteskade i gulvkonstruksjonen under kjøkken i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og reparasjon av skader.

Omfang og kostnadsbehov er usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel grovkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller har tegn til fuktpåkjenninger i form av misfarging, avskaling og saltutslag.

Det er noen steder kondens på overflater.

Mugg, soppvekst og råte på trehyller.

Det er opplyst at det kommer vann inn i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av skadet treverk. Utover dette er det ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på avskaling på vegg



Ukjent oppbygging av tre i kjeller.



Eksempel på avskaling på vegg.

TG 2 Kryp kjeller

Det er kryperom under trebjelkelag på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Arealet er innsisert fra luke i vegg.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Det er kraftig mugglukt fra kryperom.

Det er synlig tegn til fuktopptrekk på grunnmur.

Det er målt et fuktinnhold i treverk i kryperommet på ca. 23 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte.

Ut fra ovenstående så er det risiko for at det finnes sopp- og råteskader i kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør iverksettes tiltak som medfører at fuktinnholdet i treverket i kryperommet synker til godt under 20 vektprosent. Det kan først forsøkes med å legge ut fuktsperre på grunnnen. Dersom dette ikke er tilstrekkelig bør det i tillegg etableres tilstrekkelig ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde fra kryperom.



Oversiktsbilde fra kryperom.



Fuktinnhold i treverk i kryperom på ca. 23 vektprosent.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller av betong, trapp har delvis håndløper og rekkverk. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper tilfredsstiller ikke dagens krav og har delvis kraftig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Utbedring av overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i ulike utførelser og materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flere dører tar kraftig karm.
Flere dører har kraftig slitasje.
Flere dører har løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/justering/tilpasning og utskifting etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det kommer mus inni bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikring og bekjempelse etter behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Overflater bestående av betonggulv, malte murvegger og malt mur i himling. Innredning med badekar, servant og toalett. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal opprettholdes bad i kjeller anbefales det renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Sluk av plast med klemring. Rommet er innredet med servant, veggskap, åpen dusjløsning og bide. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik:

Innredninger har passert forventet brukstid.

Det er forholdsvis kraftig slitasje på fronter på skap.

Baderomsplater har ikke forsegling med silikon i hjørner eller i overgang mot gulvbelegg.

Gulvbelegg løsner stedvis fra underlag.

Det er sprekk i gulvbelegg i vegg hjørne i dusjsone.

Det er stedvis begynnende svelleskader nederst på veggplater.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet kan for en periode benyttes slik det er, men det må forventes at det i perioden utvikler seg skadesymptomer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det sprekker opp i vegg hjørne i dusjsone.



Eksempel på slitasje på front på skap.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.

Det er lekkasje fra blandebatteri.

Det er lekkasje fra avløpsrør flere steder i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkeninnredning kan benyttes slik den er.
Utskifting av bløndebatteri.
Utbedring av lekkasje på avløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Lekkasje fra avløpsrør.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Overflater med gulvbelegg på gulv, plater på vegger og malt himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Servant har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere steder korrosjon på skjøter.

Det er noen steder lavt vanntrykk.

Det er ikke påsatt vann til opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av soil. Stakepunkt i kjeller. Flere sluk i gulv i kjeller.

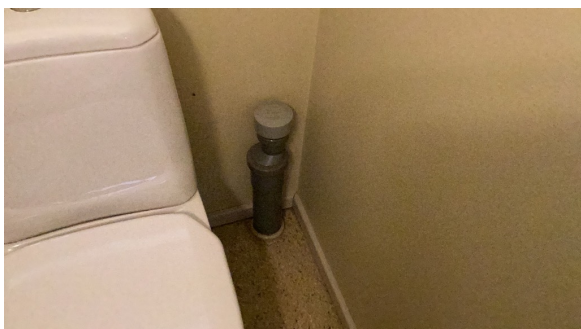
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.

Ved bruk av vann eksempelvis på toalett og servant på bad i kjeller kommer det opp vann fra sluk i samme rom. Indikerer at det er en tetthet på systemet. Det kommer klukkelyder fra avløpssystem.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Lufting av avløpsanlegg med ventil på toalettrom i 1. etasje.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Vannkraner på vegg i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Andre VVS-installasjoner - 2 - 3

To vasker på kjøkken i opprinnelig del. En servant på soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Vann er ikke tilkoblet, ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Testing dersom det tilkobles vann.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder for de tilbyggede deler med kapasitet på ca. 200 liter. Fast tilkobling til strøm.
Det er egen varmtvannsbereder montert på vegg på kjøkken og på soverom i opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent tilstand og funksjonalitet på varmtvannsberedere i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

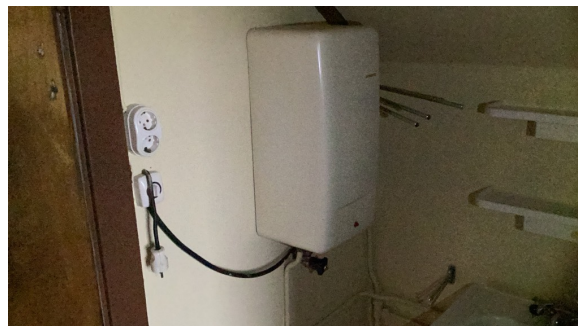
- Andre tiltak:

Testing av varmtvannsberedere i opprinnelig del.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i 1. etasje.



Varmtvannsbereder i 2. etasje.



Varmtvannsbereder i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg, delvis av vesentlig alder. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
Ukjent.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ukjent

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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak, ut fra alder på anlegget må det forventes at en slik kontroll vil avdekke avvik som ville medført TG3 i denne rapport. Kostnadsestimat gjelder kun for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er ikke brannvarsler i kjeller og 2. etasje. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er opplyst at det kommer vann inn i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer i ulike utførelser og noen punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk og avskaling på grunnmurer flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk.



Eksempel på avskaling.



Eksempel på sprekk.

Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

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.

Septiktank

Det er opplyst at det ble installert nytt privat kloakkanlegg i 2017. Type anlegg er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gitt opplysninger om at anlegget har begrenset funksjon, men tilbakeslag i sluk er også ett symptom på at det kan være feil på kloakkanlegget. Dette vil avdekkes i forbindelse med den anbefalte kontroll av avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre kontroll sammen med avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

1933

Kommentar

Ref tidligere takst.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og flere skader på bygget.

Beskrivelse

Bygget er hovedsakelig punktfundamentert. Oppført med vegger av reisverk/bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Stedsbyggede dører og porter av tre. Bygget er inndelt i flere rom til ulik bruk, eldre fjøs i del av bygget. Bygget har innlagt strøm.

Bygget har skjevheter, betydelig etterslep på vedlikehold og flere skader.

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

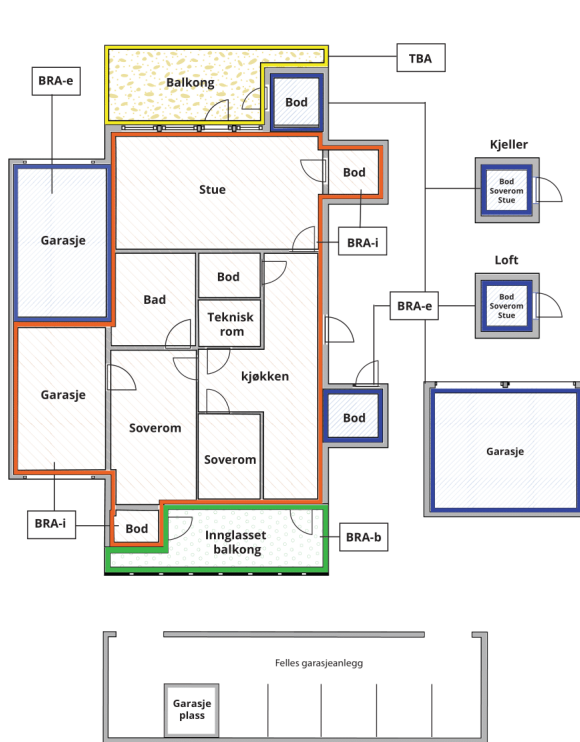
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	60			60	
1. etasje	194			194	41
2. etasje	48			48	
SUM	302				41
SUM BRA	302				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, inndelt i flere lagerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, entré, gang 1, trapperom, gang 2, stue 1, stue 2, gang 3, soverom, 4 rom i opprinnelig del		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		155		155	
Låvebru		71		71	
SUM		226			
SUM BRA	226				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	136	166
Låve	0	226

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	39	54		0	4685.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ny Jordsvegen 26

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Grinder. Nærområdet består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Ny Jordsvegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Jordveg og parkeringsplass. Hage med plen. Diverse villnis i ytterkanter av eiendommen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HY6727>

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