

Tilstandsrapport



Enebolig



Snarvegen 4, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 16, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 17.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1812

Referansenummer: LN8494

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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 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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Tilbygget del: Takteking antatt fra tilbyggingsåret 2012.
Eldre del: Lagt takteking i 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Beslag i gradrenner.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.
Tatt bort delevegg mellom to soverom i 2021. Utført av: egeninnsats.

Vinklet saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Deler med gangbart gulv.
Ventilasjon igjennom ventiler i gavlvegg.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1995 og 2007.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2013 og 2019.
Varevindu, 1+1 glass i kott i underetasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

Terrasseplatting ved inngang.
Utvidet terrasseplatting i 2023. Utført av: egeninnsats.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 33 m² ved inngang.
Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 27 m².

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylfliser, tregulv, teppe, parkett og fliser.
Utført innvendige standard hevinger siste 15 år.
Overflater med malt panel, panel, malte MDF-veggplater og malte plater.
Malt div.overflater i perioden 2021 til 2024.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og malt tapet.
Innfelt downlight i flere himlinger.

Eldre del:
Etasjeskille over underetasje:
Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.
Tilbygget del med stue mot nord:
Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.
Tilbygget del:
Ingen synlige betonggulv i boligen.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe. Sotluke i underetasje.
Peisovn i kjellerstue fra 2021.
Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Malt tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.
Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje er antatt bygget på begynnelsen av 2000 tallet.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med fliser.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Bad med vegghengt dusj, baderomsinnredning, del med glassbyggerstein, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri og toalett. Elektrisk styrt vifte.

Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje antatt fra 1990 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser. Varmekabler i badromsgulv.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malte plater.

Overflatebehandlet med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.

Himling med folierte takessplater.

Bad/vaskerom med servant, togreps blandebatteri, innredning, sluk, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Montert skuffer og servant i 2024. Utført av: egeninnsats.

Ventilasjon igjennom el.vifte. Fuktstyrt.

Takventil, naturlig avtrekk.

Vindusventil.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad fra tilbyggingsåret.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, skuffer, servant og veggmontert toalett.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kjøkkenøy, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert kjøll, stekeovn, koketopp og dampovn.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Eldre del: Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilbygget del: Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat plassert på loft.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra ca.2021

Varmekabler i 3 badromsgulv og entré/gang.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 119 liter fra 2019.

Fast tilkoblet.

Skyvedørsgarderober i entré/gang.

Skyvedørsgarderober på ett soverom i 1.etasje.

Sluk i teknisk rom i underetasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang/entré.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2021.

Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Eldre del:

Fuktsikring med grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Overvannsrør for takrennenedløp.

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).

Tilbygget del mot øst:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Del mot nord:

Fundamentert på støpte pilarer.

Fundamentene er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

Nedgravd oljetank.

Eier opplyser: Oljetank er sanert. Utført av: firma.

Fremlagt faktura fra 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt søknad om bruksendring og tillatelse til bruksendring av rom i underetasje.

Frittliggende utebod

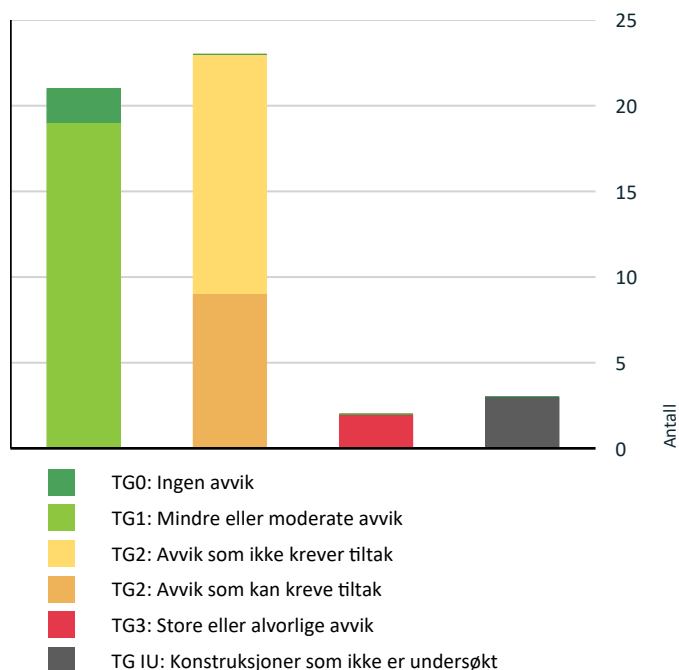
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

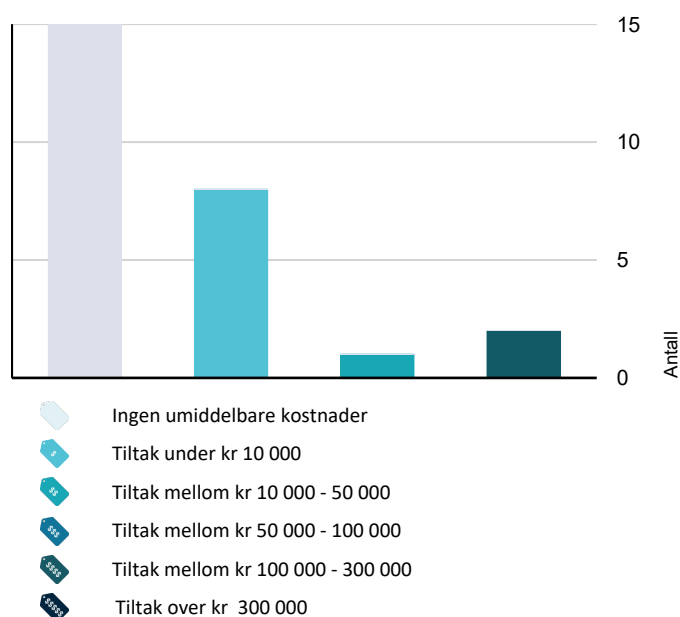
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Frittliggende utebød og lekestue er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard
Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2012	Tilbygg	Med gang, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad mot øst. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med stue mot nord. Antatt utført på 1990 tallet.
	Tilbygg	Del av entré. Ukjent byggeår.
	Ombygging	Tatt bort delevegg i underetasje. Ombygget til kjellerstue. Utført i 2023. Utført av: egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Tilbygget del: Taktekking antatt fra tilbyggingsåret 2012.
Eldre del: Lagt taktekking i 2001. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Beslag i gradrenner.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordsbeslag.
Taktstige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.
Tatt bort delevegg mellom to soverom i 2021. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinklet saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Deler med gangbart gulv.
Ventilasjon igjennom ventiler i gavlvegg.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker i undertak.
Det er påvist synlig svertesopp/fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1995 og 2007.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2013 og 2019.
Varevindu, 1+1 glass i kott i underetasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:
Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngang.
Utvidet terrasseplattning i 2023. Utført av: egeninnsats.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 33 m² ved inngang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 27 m².

Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til balkong. Utført med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylfliser, tregulv, teppe, parkett og fliser.
Utført innvendige standard hevinger siste 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Slitt parkett i stue/kjøkken.
Kloremarker på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, panel, malte MDF-veggplater og malte plater.
Malt div. overflater i perioden 2021 til 2024.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og malt tapet. Innfelt downlight i flere himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:
Etasjeskille over underetasje:
Støpt dekke i etasjeskille, påført med tilfarergulv i treverk.
Tilbygget del med stue mot nord:
Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.
Tilbygget del:
Ingen synlige betonggulv i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Underetasje:

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i kjellerstue.

1. etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang i tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Sotluke i underetasje.

Peisovn i kjellerstue fra 2021.

Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvis ris i murpuss ved rørgjennomføring til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige trapper

Malt tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er antatt bygget på begynnelsen av 2000 tallet.
Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med vegghengt dusj, baderomsinnredning, del med glassbyggerstein, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering/stramming av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluft igjennom hull nederst i innerdør.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom antatt fra 1990 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malte plater.

Overflatebehandlet med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.

Himling med folierte takessplater.

Bad/vaskerom med servant, togreps blandebatteri, innredning, sluk,

badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom el.vifte. Fuktstyrt.

Takventil, naturlig avtrekk.

Vindusventil.

Montert skuffer og servant i 2024. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Bom og sprekk i flere fliser.

Vindu i våtsonen.

Sprekk i toalett.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra tilbyggingsåret.

Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, skuffer, servant og veggmontert toalett.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er påvist fuktsperre bak plate mot bad. Skal kun være ett tettesjikt på bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

HTH innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kjøkkenøy, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert kjøle, stekeovn, koketopp og dampovn.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i koketopp.

Eier opplyser: Quooker er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelestokk til rør i rør antatt plassert i skap under servant på bad i tilbygget del. Ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Skap i vegg under servant ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Eldre del: Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilbygget del: Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat plassert på loft.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra ca. 2021

Varmekabler i 3 baderomsgulv og entré/gang.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 119 liter fra 2019.

Fast tilkoblet.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1U Andre installasjoner

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1. etasje.

Sluk i teknisk rom i underetasje.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang/entré.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

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.

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt tilbygg, omfattende restaurering av gammelt anlegg.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Arbeidsbeskrivelse:

Montere Pax vifte bad med hull ut!

Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.

Arbeidsbeskrivelse:

Lamper ved speil.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Arbeidsbeskrivelse:

Strømkontrollpakke fra futurehome.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Arbeidsbeskrivelse:

Utestikk til varmepumpe hentet fra kurs til soverom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

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?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt tilbygg, omfattende restaurering av gammelt anlegg.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Arbeidsbeskrivelse:

Montere Pax vifte bad med hull ut!

Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.

Arbeidsbeskrivelse:

Lamper ved speil.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Arbeidsbeskrivelse:

Strømkontrollpakke fra futurehome.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Arbeidsbeskrivelse:

Utestikk til varmepumpe hentet fra kurs til soverom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

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, 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Brannslukningsapparat fra 2021.
Montert røykvarsler.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng.
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1U Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del:

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong (siporeks).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del mot øst:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 3

Del mot nord:

Fundamentert på støpte pilarer.

Fundamentene er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

! TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank.
Eier opplyser: Oljetank er sanert. Utført av: firma.
Fremlagt faktura fra 2021.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende utebod

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Panelt ytterdør.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Noe mosegroing på takteking.

Panel er stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

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

Lekestue



Anvendelse

Lekestue.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av laftepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Platting ved inngang.

Overbygget tak over inngang.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Skadet takpapp.

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

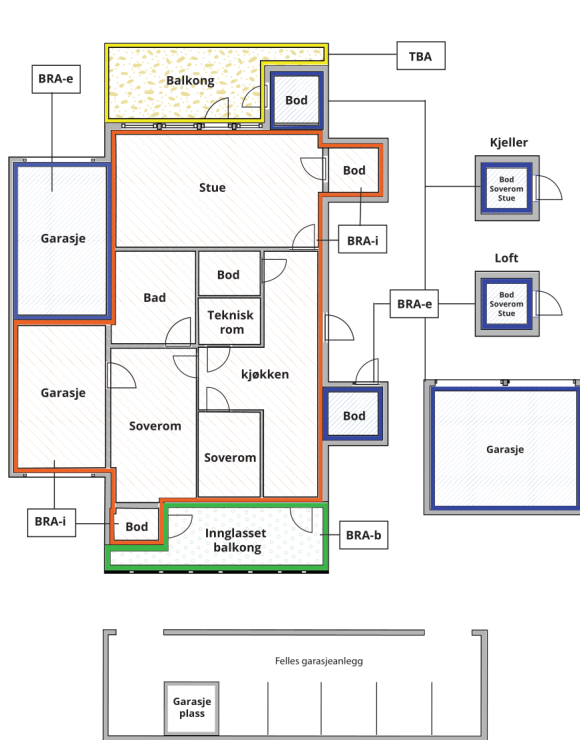
Hva er måleverdig areal?

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)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	73			73	
1.etasje	170			170	60
SUM	243				60
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Kott, Kjellerstue, Soverom, Bad, Lagerrom, Teknisk rom, Kontor/soverom		
1.etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt søknad om bruksendring og tillatelse til bruksendring av rom i underetasje.

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:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende utebod

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		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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:

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	228	15
Frittliggende utebod	0	9
Lekestue	0	0

Kommentar

Enebolig Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Frittliggende utebod Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lekestue Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Erik Sørli	Takstingenør
	Hanne Mæhlum Gudmundsrud	Kunde
	Kenneth Gudmundsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	16	199		0	981.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Snarvegen 4

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Hanne Mæhlum

Gudmundsrud

1/2 Hjemmelshaver: Kenneth Gudmundsrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ottestad i Stange kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.

Hamar sentrum ca. 3,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Hellende tomt mot vest.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Gruset innkjøring og parkering.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved inngang til underetasje.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2025	

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 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 dampsperrer 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 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 innsiden 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 slitasjegrad:** 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 oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LN8494>

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