





Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig
 Ringgata 92, 2318 HAMAR
 HAMAR kommune
 # gnr. 1, bnr. 1715, snr. 2

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20009-1187

Referansenummer: KN2082

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg

Vår ref: Ryberg



TakstPlan



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en del av en horisontaldelt tomannsbolig på 2 plan inkl. innredet loftsetasje.

Boligen ble opprinnelig oppført omkring 1935 og er i ettertid seksjonert med 2 seksjoner/leiligheter (1988). Boligen har gjennomgått flere periodevis oppgraderinger (oversikt fremgår eget avsnitt for moderniseringer) og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har takteking av betongtakstein og papp. Undertak av rupanel. Tekkingen er fra 2016. Undertaket/rupanelen er fra byggeåret.

Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med luftet trekledning. Montert musebånd på kontrollerte steder. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett. For det meste innvendig skråtak og kneveggskott i loftplanet. Det er opplyst at taket oppforet utvendig med 10cm isolasjon, samt etablert med etablert. Boligen har et mindre kaldloft/blindloft uten tilkomst.

Vinduer med 3-lags energiglass av forskjellig alder 2016, 2018 og 2022. Vinduer med underliggende vannbrett og beslag. Omramming av trebord. Kompakte ytterdører med glassfelt. Terrassedører med 2 og 3-lags glass. Dørene er skiftet etter kjøpsåret.

Boligen har to balkonger, en på hovedplan 2 etg. ca 6m2 med tilkomst fra stue og en på loftspan på ca 5m2 med tilkomst fra loftstue. Balkongen på hovedplan har isolert bjelkelag med kompaktkonstruksjoner (over oppvarmet rom). Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 97cm. Balkong på loftspan har trebjelkelag på drager/søyler. Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 103cm.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater er dels fornyet/pusset opp de senere årene, spesielt i 2. etg. Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og parkett/tregulv. Vegger har for det meste overflater av: panel, smartpanel og plater. Himlinger har overflater av: panel, takess og mdf-panel

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom i hver etasje.

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon. Pusset mursteinspipe i boligen. Feieluke lokalisert på loft. Murt peis med peisinnstans i 2 etg. Vedovn på loftplan plassert på ubrennbart underlag.

Boligen har trapper i trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk/håndløper. Høyde på håndløper er varierende over trinnforkant, men stedvis målt under 90cm. Boligens innvendige dører er av noe varierende alder/opprikkelse. Noe nyere innvendige lettdører / formpressdører. Ellers eldre heltedører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad - 2. etg

Badet er rehabilitert i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk under kabinett. Smøremembran med ukjent utførelse. Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett). Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbord. Hulltaking foretatt uten negative avvik.

Bad - loftplan

Badet er rehabilitert i 2018. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights. Vinylbelegg på gulv m/ oppbrett. Varmekabler i gulv m/ termostat. Plastsluk med klemring. Gulvbelegg som tettesjikt (jf forrige avsnitt). Sluket har en type klemring som vanskeliggjør påvisning rundt bruk av slukmansjett.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd susterne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbord. Det er foretatt hulltaking for fuktsøk/kontroll i vegg bak dusjsonen uten påviste avvik.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken - 2 etg

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og kjølfrys. Montert komfyrvakt og lekkasjesensor under kjøkkenbenk. Ventilator over platetopp med utluft på yttervegg.

Loftplan:

Kjøkkeninnredning med underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin og stekeovn. Montert komfyrvakt. Ventilator over platetopp med antatt utluft over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger med rør-i-rør system og forkrommet kobber. For det meste med opprinnelse fra 2015 og nyere. Dels åpne og dels skjulte rørføringer i boligen.

Fordeleskap i vegg på bad og i vegg/kott på loftplan.

Stoppekran/inntak lokalisert i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Dels åpne og skjulte rørføringer i boligen.

Naturlig ventilering med tilluft via enkelte ventiler/vindusspalterspalter. Mekanisk/periodisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har 2 stk varmtvannsberedere med kapasitet på hhv 198 og 194 liter. Produksjonsår på beredere er: 2001 og 2022. Berederne er plassert i rom m/ sluk.

Boligen har 230V elektrisk anlegg, fordelt på 2 sikringsskap. Anlgget er vesentlig oppgradert/fornytt etter kjøpsåret.

Dels skjult og dels åpent anlegg/spredenett i boligen. Sikringsskap plassert i yttergang og kjøkken på loftplan.

Hovedskap med 17 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern. Underskap med seriemåler og 9 kurser. Kurser med jordfeilautomater. Kursfortegnelser foreligger.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har batteridrevne røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser.

Eldre, ukjent drencsystem. Ingen synlig fuktsikring langs grunnmur.

Boligen er oppført på grunnmur av betong.

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe variasjon i fallforholdene langs grunnmur/ringmur.

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

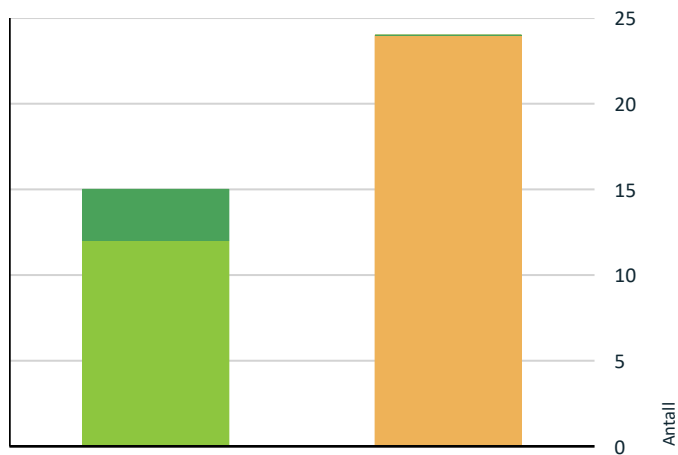
Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom i boligen da det ikke undersøkt om dagens bruk og rominndeling er søkt eller godkjent bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Ifølge matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard

Boligen har gjennomgått flere periodevise oppgraderinger (oversikt fremgår eget avsnitt for moderniseringer) og fremstår for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.
Nærmere beskrivelser fremgår av respektive avsnitt i rapporten.

Boligen har følgende energi- og oppvarmingskilder:

- Strøm (varmekabler og panelovner)
- Elektrisk gulvvarme: Bad
- Vedfyring (2 ildsteder)

Vedlikehold

Boligen fremstår for det meste som normalt løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny ytterdør til bygningen (felles). Rehabilitering av bad hovedplan 2 etg. Beiset interiørpanel. Nytt sikringskap hovedplan 2 etg.
2016	Modernisering	Lagt ny taktekkning med oppforet luftet tak utvendig. Takoppløft. Nye vinduer.
2017	Modernisering	Nytt kjøkken i loftplnet. Nye tregulv på stue, kjøkken og soverom på loftplan. Beiset interiørpanel. Nytt sikringskap på loftplan.
2018	Modernisering	Etterisolering og ny utvendig kledning. Beising av utvendig ytterkledning. Nye vinduer. Rehabilitering av bad loftplan. Maling/beising av balkonger.
2022	Modernisering	Ny dør 2 etg. inn til boligen. Nye vinduer. Nytt IKEA kjøkken på hovedplan 2 etg. Nytt laminatgulv på gang og kjøkken. Beiset interiørpanel. Ny spiraltrapp.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekkning av betongtakstein og papp. Undertak av rupanel. Tekkingen er fra 2016. Undertaket/rupanelen er fra byggeåret.

Yttertak/tekkning er besiktiget fra balkong på loft og bakkenivå da besiktigelse fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

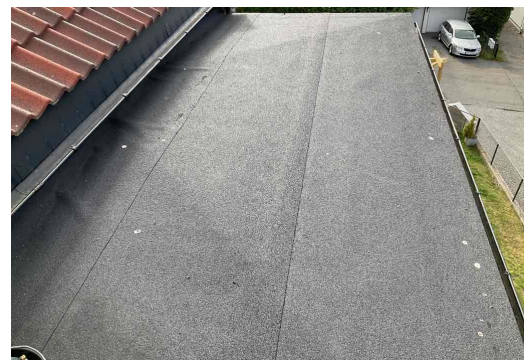
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på undertak jevnlig, spesielt i perioder med mye regn- og smeltevann.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak må ses i sammenheng med alder og tilstand på tekkning da denne må fjernes for å kunne bytte undertaket.



Yttertak/tekkning



Yttertak/tekkning

Tilstandsrapport



Undertak

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall.

Vurdering av avvik:

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



Takededløp til terreng nær bolig

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med luftet trekledning. Montert musebånd på kontrollerte steder.



Utvendig kledning



Underkant av kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner med takopplett. For det meste innvendig skråtak og kneveggskott i loftplanet.

Det er opplyst at taket oppført utvendig med 10cm isolasjon, samt etablert med etablert. Boligen har et mindre kaldloft/blindloft uten tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har blindloft uten tilkomst/tilgang for inspeksjon.

Graden av lufting av tak er usikkert (luftingen av skråtakene er ikke synlig via kneveggskott).

Deler av vegg mot kneveggskott mangler dampsperre er uisolert mot det kalde kottet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst eller inspeksjonsmulighet til blindloft. Mangelfull lufting kan føre til skader i takkonstruksjoner, isdannelse på tak og potensielt forringe boligens innneklima.

Det er ikke påvist skader eller symptomer på skader med dagens tilstand, men grad av lufting anbefales nærmere undersøkt. Ved isdannelse på yttertak kan dette indikere behov for å øke luftingen av taket.

Tiltak for å lukke avvikene må påregnes.



Isolert skråtak

Tilstandsrapport



Knevegskott uten luftespalte



Knevegskott

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass av forskjellig alder 2016, 2018 og 2022.
Vinduer med underliggende vannbrett og beslag. Omramming av trebord.



Vindu med energiglass



Utvendig vannbrett / vindusomramming

TG 2 Dører

Kompakte ytterdører med glassfelt. Terrassedører med 2 og 3-lags glass.
Dørene er skiftet etter kjøpsåret.

Vurdering av avvik:

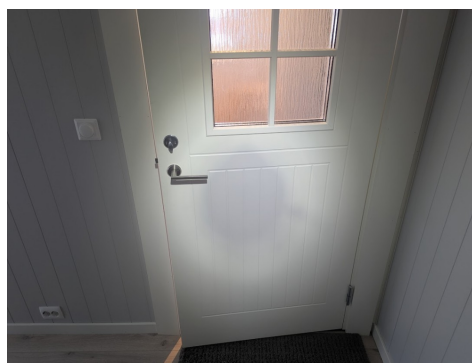
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje i dørbblad på inngangsdør til loftplanet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes utifra behov.



Inngangsdør



Balkongdør - 2. etg

Tilstandsrapport



Inngangdør til loftplan



Balkong - 2. etg



Balkongdør - loftplan



Balkong - loftplan

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger, en på hovedplan 2 etg. ca 6m2 med tilkomst fra stue og en på loftsplan på ca 5m2 med tilkomst fra loftstue.

Balkongen på hovedplan har isolert bjelkelag med kompaktkonstruksjoner (over oppvarmet rom). Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 97cm.

Balkong på loftplan har trebjelkelag på drager/søyler. Gulv med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er målt til 103cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassegulvet på hovedplan 2 etg. som også er yttertak for underliggende bolig mangler beslagsløsning mot yttervegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på undergulv/tettesjikt på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong over oppvarmede boligrom betegnes som en risikokonstruksjon som krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Tilstandsgrad er gitt basert på et aldrende tettesjikt og øvrige påviste forhold. Tiltak må/bør påregnes.



Avvik mtp beslag

INNVENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater er dels fornyet/pusset opp de senere årene, spesielt i 2. etg
Overflater er beskrevet foruten våtrom/wc.

Gulvene består for det meste av: laminat og parkett/tregulv
Vegger har for det meste overflater av: panel, smartpanel og plater
Himlinger har overflater av: panel, takess og mdf-panel

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist en stedvis forhøyet slitasje i enkelte overflatene. Det mangler komplettering av enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Noe utskifting/vedlikehold må påregnes.



Overflateavvik i gulv

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst høydeforskjell er målt i loftplanet. Avviket antas å ha opprinnelse fra bygget ble oppført og anses stabilt med dagens tilstand.

Det må bemerkes at det kan være høydeforskjeller/retningsavvik i andre gulv i boligen som ikke er nevnt i rapporten, da målingene er foretatt på et tilfeldig og begrenset utvalg av rom som var tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen.

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.



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i stue 2. etg



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i loftplan

! TG 2 Radon

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling over over 100Bq/m³ må tiltak påregnes.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset mursteinspipe i boligen. Feieluke lokalisert på loft. Murt peis med peisinnstans i 2 etg.

Vedovn på loftplan plassert på ubrennbart underlag.

Tilsyn av pipe/ildsted er opplyst sist utført i 2022 uten avdekkede forhold.

Vurdering av avvik:

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

Peisen har enkelte mindre avskallinger i puss-/malingsjikt.

Røykrør på vedovn er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gamle pipeløp har økt forekomst av tettheter og dårlig trekk. Tilstand på pipe anbefales nærmere undersøkt. Tiltak/piperehabilitering kan ikke utelukkes.

Øvrige tiltak må ses ut ifra behov.

Tilstandsrapport



Feieluke



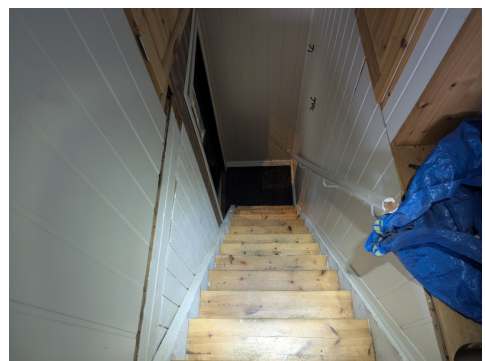
Vedovn på loftplan



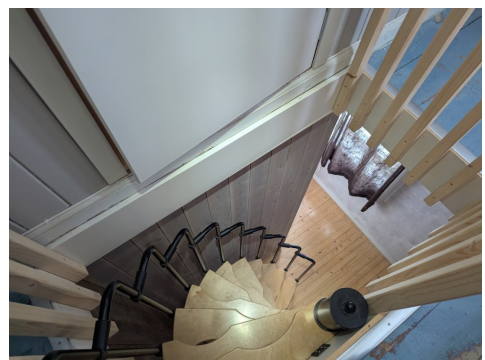
Peis i stue



Hovedtrapp



Trapp til loftplanet



Spiraltrapp

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapper i trekonstruksjoner. 1-sidig rekkverk/håndløper. Høyde på håndløper er varierende over trinnforkant, men stedvis målt under 90cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

De eldste av trappene fremstår med noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt bruk av 2-sidig rekkverk/håndløper langs trappeløp for økt sikkerhet ved bruk.

Høydekrav på rekkverk er 90cm over trappeforkant.

Øvrige tiltak må vurderes ut ifra behov.

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av noe varierende alder/opprinnelse. Noe nyere innvendige lettdører / formpressdører. Ellers eldre heltedører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Innerdør

VÅTROM

LOFTPLAN > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2018. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.



LOFTPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights.

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv m/ oppbrett. Varmekabler i gulv m/ termostat. Høyde mellom sluk og terskel er målt til 35mm. Det er påvist fall mot sluk i øvrige deler av gulv.

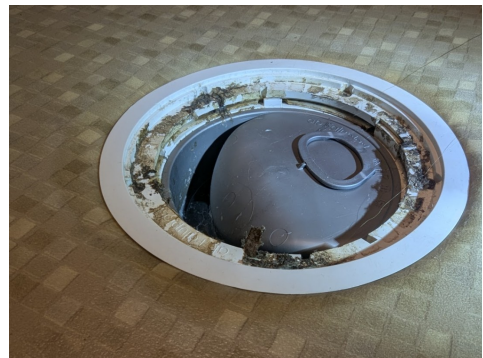


Måling av lokalt fall mot sluk

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Gulvbelegg som tettesjikt (jf forrige avsnitt). Sluket har en type klemring som vanskeliggjør påvisning rundt bruk av slukmansjett.



Plastsluk med klemring

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd systerne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

LOFTPLAN > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking for fuktsøk/kontroll i vegg bak dusjsonen uten påviste avvik.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg bak dusjsone. Det er målt mindre enn 8 vekt-% fukt (tørt).
2 ETG. > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/foreligger ikke.



2 ETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal, forventet levetid på baderomsplater er 15 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsplatene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruk av dusjkabinett bør opprettholdes.

2 ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Lokalt fall mot sluk og høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til sluk (sluk under kabinett). Det er kontrollert fall i øvrige deler av gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fall i gulv utenom dusjsonen, men fallforholdene er mindre enn krav/anbefalinger tilsier.

Det er påvist bom(hulrom) i gulvflis som skyldes manglende limdekning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket i fallforhold kan potensielt sett medføre fukt- og følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner i en lekkasjesituasjon.

Bom/hulrom øker risiko for skade i flis ved punktbelastning. Tiltak anses ikke nødvendig med dagens tilstand uten synlige skader. Ved en eventuell utbedring må det påses at membran ikke skades.

Tiltak må ses i sammenheng med en fremtidig rehabilitering av badet.



Måling av fallforhold på gulv

2 ETG. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett. Smøremembran med ukjent utførelse.

Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett). Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Begrenset mulighet for inspeksjon av sluk på befaringsdagen (slukets utførelse er ikke tilstrekkelig kontrollert iht instruks).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Normal levetid på membran er 15-20 år. Det er per nå ingen påviste symptomer på funksjonsvekkelse knyttet til alder på membran/tettesjikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og at risiko øker etterhvert som membranen eldes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes.

Det er ikke påvist avvik eller indikasjoner på avvik på synlige deler av sluk, men sluket anbefales nærmere undersøkt og/eller dokumentert mtp utførelse og klemming av tettesjikt/mansjett.



Sluk under kabinett

2 ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Veggmontert toalett med innebygd systerne. Dusjsone med dusjvegg/dør. Opplegg for vaskemaskin.

2 ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

2 ETG. > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking foretatt uten negative avvik.



Fuktsøk i vegg bak dusjsone. Det er målt mindre enn 8 vekt-% fukt (tørt).

KJØKKEN

LOFTPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp. Integreerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og stekeovn. Montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe forhøyet misfarging/slitasje i benkeplate pga vedlikeholdsmangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Kjøkkeninnredning

LOFTPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med antatt utluft over tak.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

2 ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, microovn, stekeovn og kjøl/frys. Montert komfyrvakt og lekkasjesensor under kjøkkenbenk.



2 ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med utluft på yttervegg.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger med rør-i-rør system og forkrommet kobber. For det meste med opprinnelse fra 2015 og nyere. Dels åpne og dels skjulte rørføringer i boligen. Fordelerskap i vegg på bad og i vegg/kott på loftplan. Stoppekran/inntak lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerskap for rør-i-rør

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Dels åpne og skjulte rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Vurdering av avvik:

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

Brukstiden gjelder for støpejernsrørene.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør i kjøkkenbenk

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering med tilluft via enkelte ventiler/vindusspalterspalter.
Mekanisk/periodisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventileringen er noe begrenset på grunn av lav tilgang til tilluft/friskluft i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å tilrettelegge for økt tilluft i boligens oppholdsrom med ventiler på yttervegger

Varmtvannstank

Boligen har 2 stk varmtvannsberedere med kapasitet på hhv 198 og 194 liter. Produksjonsår på beredere er: 2001 og 2022.

Berederne er plassert i rom m/ sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den eldstte av berederen gis en TG2 pga alder (eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder

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 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.

Boligen har 230V elektrisk anlegg, fordelt på 2 sikringskapp. Anlegget er vesentlig oppgradert/fornytt etter kjøpsåret.

Dels skjult og dels åpent anlegg/spredenett i boligen. Sikringskapp plassert i yttergang og kjøkken på loftplan.

Hovedskap med 17 kurser inkl hovedbryter (40A) og overspenningsvern. Underskap med seriemåler og 9 kurser. Kurser med jordfeilautomater. Kursfortegnelser foreligger.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja , innenfor nåværende eiers tid. Øvrig historikk er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider fra 2022.
Samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider skal foreligge for alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Evt. manglende dokumentasjon bør forsøkes fremskaffet.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskapp

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

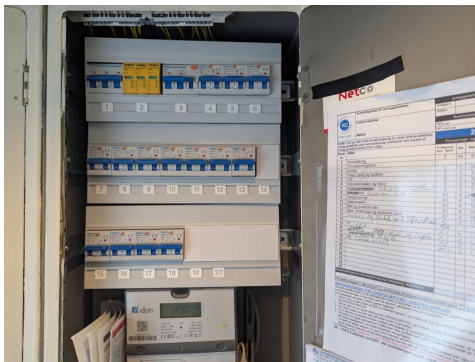
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder, og det må derfor bemerkes at el-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Kursfortegnelse(r) må oppdateres så de stemmer med faktiske forhold.



Innmat i sikringskapp - hovedskap



Innmat i sikringskapp - loftplan

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har batteridrevne røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser. Byggegrunnen er ikke vurdert.

Drenering

Eldre, ukjent drencsystem. Ingen synlig fuksikring langs grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av puss må påregnes.

Grunnmuren er kun stedvis besiktiget grunnet manglende tilkomstmuligheter på befaringsdagen. Det anbefales at grunnmuren kontrolleres i sin helhet.



Avskallinger i grunnmur

! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Noe variasjon i fallforholdene langs grunnmur/ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av tak-/overvann langs boligen.

Kjellervinduene har lav klaring til terreng og er fuktutsatte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene bør utbedres. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.

Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/140 m²

*Del av tomannsbolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom,
2 Bad, Trapperom, Gang*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er eiendommens normale salgsverdi på takseringstidspunktet, basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdi er bla. beregnet i eiendomsverdi.no, basert på indeksering og sammenlignbare salg i markedet. Teknisk verdi på bygningsmassen er beregnet med utgangspunkt i programmet byggekost.no.

Dagens normale salgsverdi er satt på bakgrunn av hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked basert på boligens standard, tilstand/beskaffenhet og beliggenhet.

Eiendommen inngår i et velfungerende marked med en stabil / stabilt god boliggetterspørsel. Boligens utleiedel vurderes som en prisdrivende faktor.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftplan	46			46	5
2 etg.	94			94	6
SUM	140				11
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		
2 etg.	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024. Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens/bygningens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom i boligen da det ikke undersøkt om dagens bruk og rominndeling er søkt eller godkjent bruksendret.

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

Kommentar: Se opplysninger som er gitt i avsnitt for moderniseringer.

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)
Del av tomannsbolig	140	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Christian Ryberg	Takstingeniør
29.8.2022	Trond Vangen	Takstmann
	Karl Oskar Haugrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1715		2	740.5 m ²	Kartverket. Arealene gjelder felles tomt i sameiet.	Eiet

Adresse

Ringgata 92

Hjemmelshaver

Haugrud Karl Oskar Møen

Kommentar

Seksjoneringsdato 03.10.1988

Boligselskap

Ingen formelt opprettet sameie

Eierandel

90 / 180

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Takstobjektet har en sentral beliggenhet på Rollsløkka, ca 1km øst for Hamar sentrum. Området består for det meste av småhusbebyggelse. Dagligvarebutikk og øvrige handels- og servicetilbud i gangavstand. For øvrig gangavstand til Mjøsa med strandområder, grøntarealer og øvrige friarealer.

Barnehage, barneskole og ungdomsskole i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001. Eiendommen/området er i planen avsatt til boligbebyggelse, og dagens bruk er i henhold til planstatus.

Det fremgår ingen kjente opplysninger eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Om tomten

Svakt skrånende tomt med sørvest helling. Tomten er for det meste hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt innkjøring/gårdsplass.

Tomten er innhegnet med gjerde og hekk/beplating. Det er oppført en paviljong på tomten. Eiendommen grenser til trafikkert veg med noe påregnelig trafikkstøy utomhus.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi

747 474

Kommentar

Likningsverdi (opplyst i Boligpasset)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 780 000

År

2015

Kommentar

Opplysninger er hentet fra grunnboksutskrift

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke fremlagt	Ikke vist		Nei
Eier	29.08.2022	Eier fremviste eiendommen	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	29.08.2022	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Innhentet		Nei
Situasjonskart	29.08.2022	Kart/oversikt over eiendommen	Innhentet		Nei
Statens Kartverk	29.08.2022	Kartverktøy med tomteareal m.m.	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN2082>

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