

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Spånestadvegen 4, 2340 LØTEN

 LØTEN kommune

 gnr. 23, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m<sup>2</sup> BRA-i: 321 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 17.07.2024

Oppdragsnr.: 20273-1987

Referansenummer: YF7598

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten  
Silkebækken



 Morten  
Silkebækken AS



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



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

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

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

## MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 12.500 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verddivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar, samt har avdelinger i Elverum og i Trysil. Morten Silkebækken AS er medlem av Norsk Takst - som er Norges største organisasjon for bygningsakkyndige. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og er forpliktet etter instruksjer og etiske regler. Morten Silkebækken AS er også sertifisert hos Det Norske Veritas, er en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Norsk Takst har obligatorisk etterutdanning for å holde medlemmene faglig oppdatert. Medlemskapet gir den bygningsakkyndige tilgang til et godt gjennomarbeidet system for kvalitetssikring ved utøvelse av yrket som bygningsakkyndig.



Rapportansvarlig

*Morten Silkebækken*

Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435



Morten  
Silkebækken AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pappshingel. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.  
Utvendige fasader med bordkledning.  
Saltak konstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.  
Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass fra 1974, 1990, 2007 og 2012.  
Malte ytterdører med klare glassfelter. Malte balkongdører med 2-lags thermopanglass fra 1974. Garasjedør i tett utførelse. Vippeporter av treverk.  
Takterrasse/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.  
Innglasset takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.  
Terasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.  
Utvendige trapper med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat, teppe og belegg.  
Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, tynnplater, malt panel, malt strie og malt tapet. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater, malt panel og panel. Noen av overflatene er pusset opp.  
Plate på mark av støpt betong i kjelleren.  
Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. etasjen.  
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.  
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
2 stk ett-løps elementpiper fra byggeåret. 2 stk kombinertovner av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av metallplate (hoveddel) og fliser (leiligheten).  
Rom under terreng har gulv med heltre, teppe og betong, samt vegger med plater, panel og murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik/fuktskader i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser.  
Tretrapper mellom etasjene.  
Innvendige dører i utførelse malt slett, finert lakkert og malt heltre.  
Oppvarming med elektrisitet, ved og luft-til-luft varmepumpe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom i hoveddelen  
Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Vegger med fliser og himling med malte plater.  
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.  
Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.  
Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.  
Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom.  
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og soverommet.

### Bad/toalettrom i leiligheten

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Vegger med våtromsplater og himling med malte plater.  
Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.  
Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.  
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri.  
Gulvmontert toalett.  
Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom.  
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og gangen.

### Vaske-/trapperom i hoveddelen

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Vegger med murpuss og sponplater, samt himling med panel.  
Gulv med betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved terskel og toppen av sluket.  
Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.  
Vegghengt utslagskum og 2 kraner. Opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke etablert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vaske-/trapperom i leiligheten

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen

# Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.

Vegger med malt murpuss og malte sponplater, samt himling med panel.

Gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved trappen og toppen av sluket.

Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.

Vegghengt utslagskum og 1 kran. Kran til vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type Sigdal med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte og finerte skrog, samt laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vegger med fliser og våtromsplater, himling med panel og gulv med beleg. Plastsluk. Varmekilde er ikke påvist. Speilhyll. Gulvmontert toalett. Det er ikke etablert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber.

Stoppekransen er plassert i trappe-/vaskerom i hoveddelen.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc.

Stakemuligheter via stakeluke(r) og sluk.

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1993.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1995.

Montert 2 stk dagtanker. Begge dagtankene er opplyst frakoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg i hoveddelen. En-faset

elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringssskap i

hoveddelen med strømmåler, hovedsikring

3x35A, 1 jordfeilbryter og porselenssikringer for 9

kurser. Sikringssskap i leiligheten med strømmåler,

hovedsikring 35A, samt automatsikring og

porselenssikringer for 7 kurser. Opplyst at Elvia

har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket. Dette er

rettet opp av Løten Installasjonsservice

27.06.2024 iflg. rekvirent.

Montert brannslukningsapparater. Montert

røykvarslere.

Innvendige vannledninger av kobber.

Stoppekransen er plassert i trappe-/vaskerom i hoveddelen.

Innvendige avløpsrør av plast/pvc.

Stakemuligheter via stakeluke(r) og sluk.

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk

punktventilasjon.

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1993.

Varmtvannstank på 198 liter fra 1995.

Montert 2 stk dagtanker. Begge dagtankene er

opplyst frakoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg i hoveddelen. En-faset

elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringssskap i

hoveddelen med strømmåler, hovedsikring

3x35A, 1 jordfeilbryter og porselenssikringer for 9

kurser. Sikringssskap i leiligheten med strømmåler,

hovedsikring 35A, samt automatsikring og

porselenssikringer for 7 kurser. Opplyst at Elvia

har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket. Dette er

rettet opp av Løten Installasjonsservice

27.06.2024 iflg. rekvirent.

Montert brannslukningsapparater. Montert

røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser. Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget enkelte steder av grunnmursplast. Det er både benyttet og ikke benyttet topplist. Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong. Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger (med Elvestad kabel) av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Deler av kjelleren er innredet. Ukjent om dette er omsøkt og godkjent. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

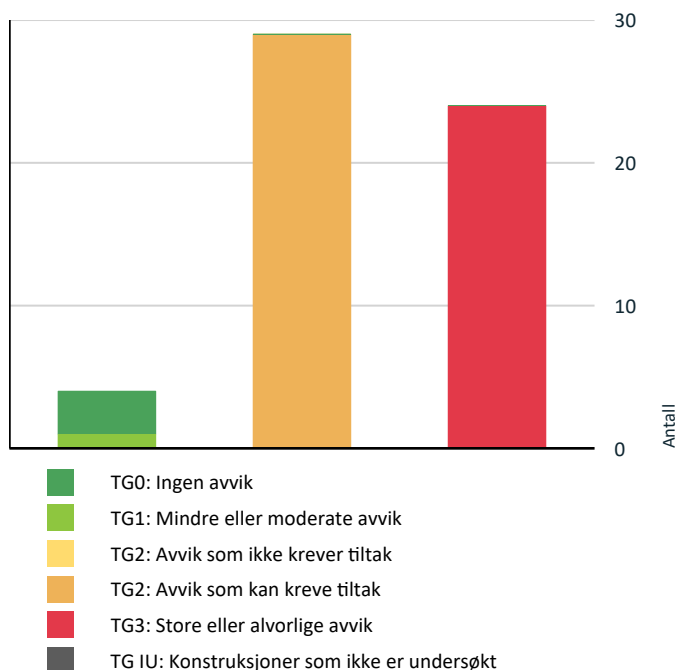
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

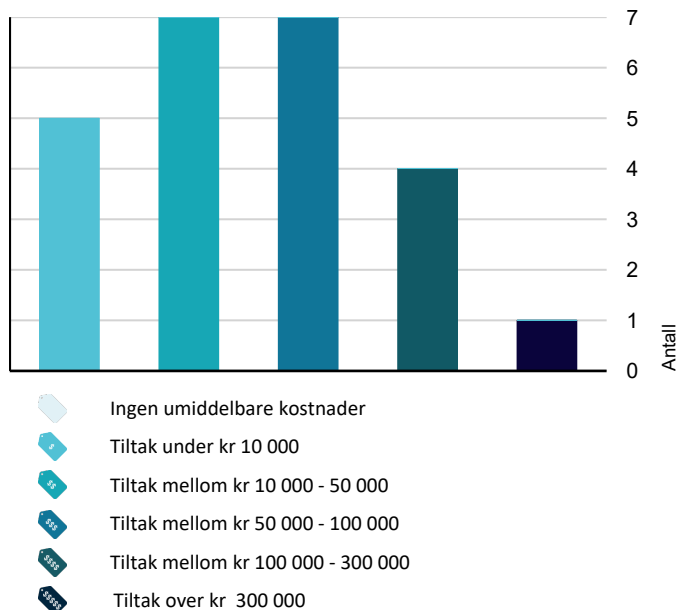
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Eiendommen er et dødsbo og selges via fullmakt. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/toalettrom i leiligheten > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaske-/trapperom i hoveddelen > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/toalettrom i hoveddelen > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaske-/trapperom i leiligheten > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ **Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken i hoveddelen > Avtrekk** [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 > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitt

**Anvendelse**  
Benyttes av eier. Boligen har også en utleiedel.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**  
Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert luft-til-luft varmepumpe.
------	---------------	-----------------------------------

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av pappshingel. Undertak av trepanel. Besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Presisering: Betydelig skade/avvik på takteking gjelder at den ikke er tett, da det er påvist vann i deler av undertaket og en av takstolene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Plattform for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Presisering: Fuktskader er forekomster av fukt i undertaket. Se også punktet «Taktekking». Symptomer på aktivitet av skadedyr er observasjoner av muselort.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags thermopan- og isolerglass fra 1974, 1990, 2007 og 2012.

**Årstall:** 1974      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000



## ! TG 2 Dører

Malte ytterdører med klare glassfelter. Malte balkongdører med 2-lags thermopanglass fra 1974. Garasjedør i tett utførelse. Vippeporter av treverk.

**Årstall:** 1974      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse/terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Innglasset takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Ny tekking må legges.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av metall.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige gulv med laminat, teppe og belegg. Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, tynnplater, malt panel, malt strie og malt tapet. Innvendige himlinger med folierte plater, malte plater, malt panel og panel. Noen av overflatene er pusset opp.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

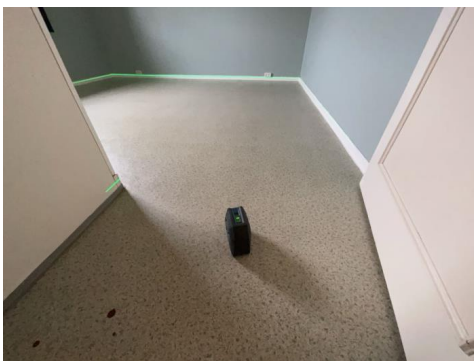
Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 12 mm innenfor 2 meter.

## 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## 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.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

2 stk ett-løps elementpiper fra byggeåret. 2 stk kombinertovner av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av metallplate (hoveddel) og fliser (leiligheten).

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Presissering: Det er metallplate foran ildstedet i hoveddelen. Denne platen skal være minst 30 cm utenfor ilegget til ildstedet i hele bredden av ilegget.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Opplyst kostnad for utbedring gjelder kun for endring av platen foran ildstedet i hoveddelen. Eventuell rehabilitering av pipen vil komme i tillegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv med heltre, teppe og betong, samt vegger med plater, panel og murpuss. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik/fuktskader i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påforede yttervegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med hyppige skadefrekvenser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjene.

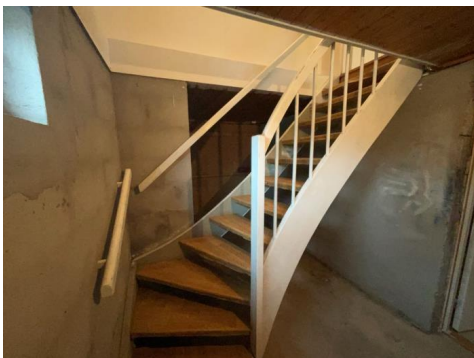
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i utførelse malt slett, finert lakkert og malt heltre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming med elektrisitet, ved og luft-til-luft varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for flere av oppvarmingskildene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## VÅTROM

### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTRUM I LEILIGHETEN

#### Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTRUM I LEILIGHETEN

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og himling med malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Våtsonen til dusjen er 100 cm utenfor dusjnisse/dusjvegger eller kabinett. Våtsonen til innredning/servant er 50 cm utenfor innredningen eller servanten. Ikke fagmessig montering av våtromsplater gjelder at det ikke er tettet fullstendig mellom veggskinnen og våtromsplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



### 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTRUM I LEILIGHETEN

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

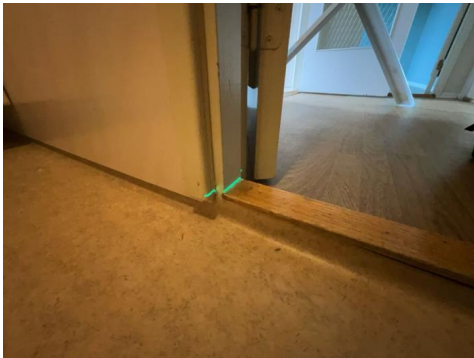
### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

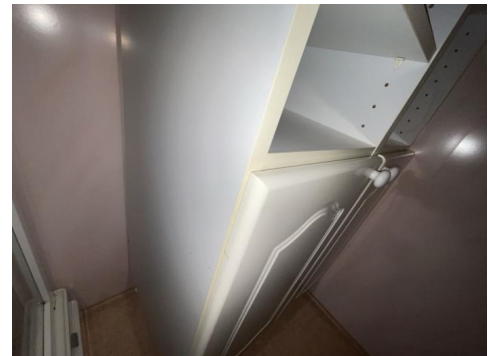
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speilskap og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.



## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.

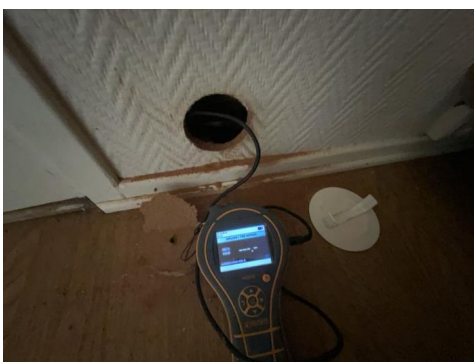
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/TOALETTROM I LEILIGHETEN

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og gangen.



## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med murpuss og sponplater, samt himling med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### TG 3 Overflater Gulv

Gulv med betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved terskel og toppen av sluket.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Konstatert omfattende fuktskader

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagskum og 2 kraner. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### ! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## KJELLER HOVEDDEL > VASKE-/TRAPPEROM I HOVEDDELEN

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist overflateskader i noen av flisene og himlingsplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Påregnelig med full renovering/utskiftning av overflater.



## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell mindre enn 25 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket.

#### Vurdering av avvik:

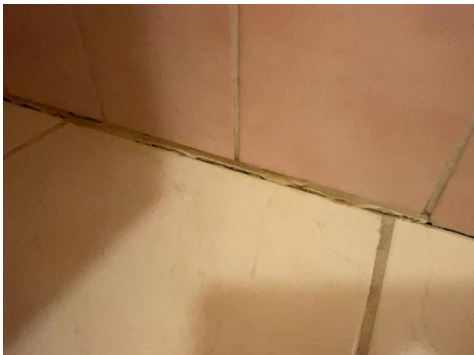
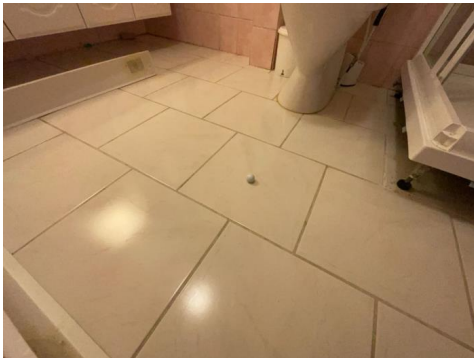
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.



## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

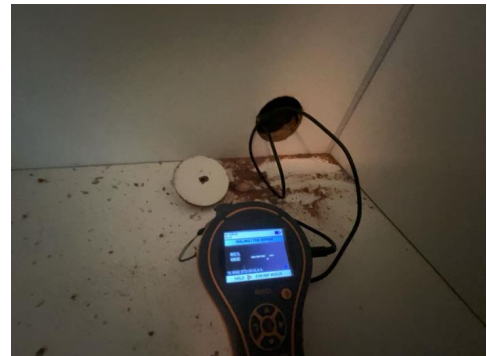
- Påviste skader må utbedres.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/TOALETROM I HOVEDDELEN

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom våtrommet og soverommet.



## KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

### Generell

Byggeforskriften fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon.

## KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

### TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med malt murpuss og malte sponplater, samt himling med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

## ! TG 3 Overflater Gulv

Gulv med malt betong. Varmekilde er ikke påvist. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av gulvet ved trappen og toppen av sluket.

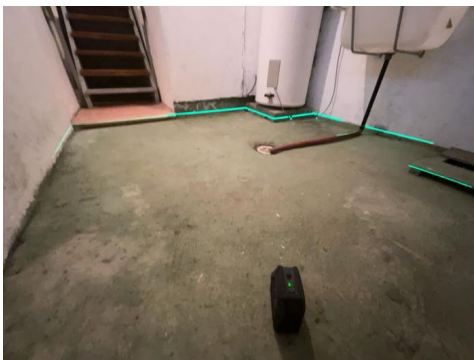
### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Konstatert omfattende fuktskader

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ikke noen forn for membran/tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagskum og 1 kran. Kran til vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert tilluft fra tiliggende rom.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## KJELLER LEILIGHET > VASKE-/TRAPPEROM I LEILIGHETEN

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJØKKEN

### 1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN I LEILIGHETEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type Sigdal med slette fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



### 1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN I LEILIGHETEN

### ! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN I HOVEDDELEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av ukjent type med profilerte fronter, laminerte og finerte skrog, samt laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN I HOVEDDELEN

## TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## SPESIALROM

### KJELLER HOVEDDEL > TOALETTROM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrommet har vegger med fliser og våtromsplater, himling med panel og gulv med belegg. Plastsluk. Varmekilde er ikke påvist. Speilhylle. Gulvmontert toalett. Det er ikke etablert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noen avvik/mindre skader i overflatene.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

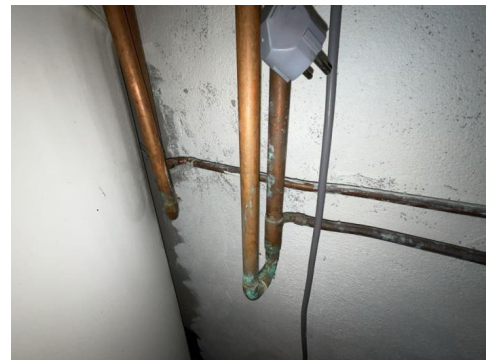
Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i trappe-/vaskerom i hoveddelen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



### ! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via stakeluke(r) og sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 0 Varmesentral

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Årstill: 2022 Kilde: Rekvirent



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter fra 1993. Varmtvannstank på 198 liter fra 1995.

Årstill: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Andre installasjoner

Montert 2 stk dagtanker. Begge dagtankene er opplyst frakoblet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er i dag ikke tillatt å benytte parafin som oppvarmingskilde.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tre-faset elektrisk anlegg i hoveddelen. En-faset elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskap i hoveddelen med strømmåler, hovedsikring 3x35A, 1 jordfeilbryter og porselenssikringer for 9 kurser. Sikringskap i leiligheten med strømmåler, hovedsikring 35A, samt automatsikring og porselenssikringer for 7 kurser. Opplyst at Elvia har hatt tilsyn og 3 feil ble avdekket. Dette er rettet opp av Løten Installasjonsservice 27.06.2024 iflg. rekvisit.

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 eltilsynsrapport 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.  
**2017 Nye strømmålere i 2017. Jordfeilbryter og automatsikring med ukjent alder. Øvrige deler av installasjonen er hovedsakelig av eldre årgang.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Relacom AS i 2017. Edvarsen Elektro i opprinnelig byggeår. Øvrige arbeider med ukjent utførende.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Se over. Det er fremlagt samsvarserklæringer for bytte av strømmålere. Trolig ikke krav til samsvarserklæringer for øvrige deler av anlegget da installasjonene er utført tidligere enn 01.01.1999.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Ja**

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

**Ja**

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

**Ja Eldre installasjon uten dokumentasjon. Berøringsfare i sikringskapene ved jordfeilbryter (hoveddel) og automatsikring (leilighet). Sprukket stikkontakt på soverommet i leiligheten. Anbefaler at dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler fullstendig teknisk gjennomgang av el.takstmann. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.**

## Generell kommentar

Eldre installasjon uten dokumentasjon. Berøringsfare i sikringskapene ved jordfeilbryter (hoveddel) og automatsikring (leilighet). Sprukket stikkontakt på soverommet i leiligheten. Anbefaler at dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler fullstendig teknisk gjennomgang av el.takstmann. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Begge brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke montert røykvarslere i kjellerne.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



### ! TG 3 Drenering

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

Dreneringen er fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terrenget enkelte steder av grunnmursplast. Det er både benyttet og ikke benyttet topplst.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast/pvc. Utvendige vannledninger (med Elvestad kabel) av plast/PEL. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Benyttes av eier

### Byggeår

1995

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

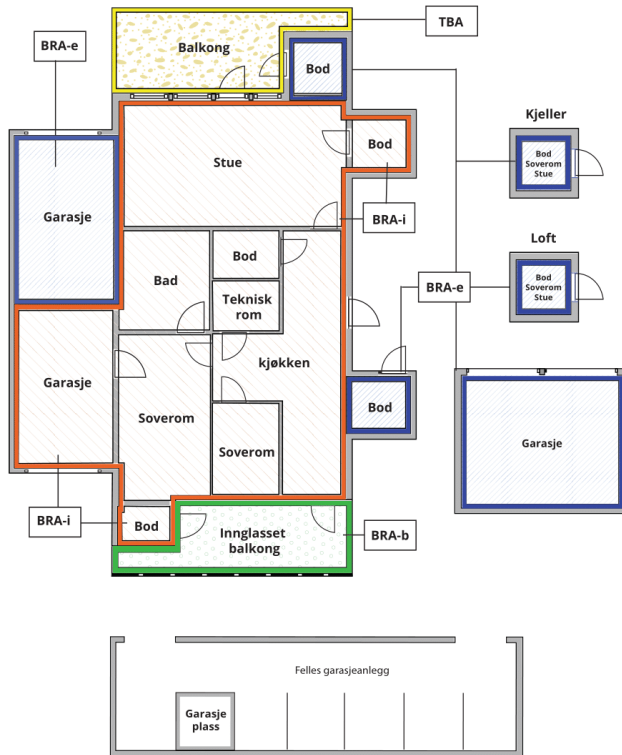
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje hoveddel	95		20	115	22		115
1. etasje leilighet	53			53	23		53
Kjeller hoveddel	162			162			162
Kjeller leilighet	11			11			11
<b>SUM</b>	<b>321</b>		<b>20</b>		<b>45</b>		<b>341</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>341</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje hoveddel	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken i hoveddelen , Bad/toalettrom i hoveddelen , Soverom 1 , Soverom 2		Innglasset terrasse
1. etasje leilighet	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken i leiligheten , Bad/toalettrom i leiligheten , Soverom		
Kjeller hoveddel	Vaske-/trapperom i hoveddelen , Toalettrom , Soverom 1 , Soverom 2 , Bod 1 , Bod 2 , Bod 3 , Bod 4 , Garasjeplass 1 , Garasjeplass 2		
Kjeller leilighet	Vaske-/trapperom i leiligheten		

### Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i innglasset terrasse er medtatt som BRA-b. Terrassene er medtatt som TBA/"Åpent areal".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Deler av kjelleren er innredet. Ukjent om dette er omsøkt og godkjent. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under punktet «Tilbygg/moderniseringer».

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppholdsrom i kjelleren egner seg ikke til varig opphold.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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		31		31			31
<b>SUM</b>		<b>31</b>					<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje plass 1 , Garasje plass 2	

### Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Oppdragsgiver har ikke fremlagt tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	213	128
Garasje	0	31

#### Kommentar

Enebolig	Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Målbare arealer i innglasset terrasse, bodene og garasjen er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM.
Garasje	Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som S-ROM.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Bente Anita Tajet	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	23	20		0	1804.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Spånestadvegen 4

#### Hjemmelshaver

Astrid Bergljot Håkonsen dbo og Arne Håkonsen  
dbo



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område rett utenfor Løten sentrum. Området består av frittliggende eneboliger, leiligheter, offentlige bygninger m.m. Kort gangavstand til barnehage og barneskole. Ca. 1,5 km til Løten ungdomsskole. Videregående skoler i Hamar og i Elverum. Fasiliteter som butikker, postkontor, bankfilial m.m. finnes i Løten sentrum. Knutepunkt for busser og tog i sentrumskjernen. Også kort avstand til friarealer. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Påregnelig med støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder hovedsakelig fra nærliggende veg, samt fra jernbanen. Utsikten er begrenset.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning av planter/bed og busker/trær. Eiendommen er delvis innhegnet med hekk og gjerde. Gangveger, innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Offentlig adkomstveg er gruset. Biloppstillingsplasser i garasjen og på egen tomt. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
885 366	2022	Opplyste verdi gjelder som primærbolig. Kr 3 364 390 som sekundærbolig.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1974	Annet	Tomtekjøp

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2024	Fullmektigsalg/dødsbo	Gjennomgått	5	Nei
Utskrift fast eiendom	04.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	01.04.1975		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger			Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsmeglerrapport vedr feiing/tilsyn	19.03.2021	Ingen merknader fra feieren	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF7598>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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