

Tilstandsrapport



Enebolig



Matvegen 40, 2429 TØRBERGET



TRYSIL kommune



gnr. 72, bnr. 212

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 20243-2307

Referansenummer: NR2117

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fremstår fra ca 1993. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig liggende kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten fremstår med lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2011.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører består av finerte dørblad og dørblad i heltre, fra både byggeåret og senere oppgraderinger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 1990. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Badet har ikke vært i bruk i senere tid.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom 2.etasje med ukjent alder, opplyst fra tidlig 1960-tallet. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak malteveggplater og opp mot høy terskel. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant og badekar. Klaffventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje opplyst med utførelse fra ca 1970. Innredning med malte fronter og skrog. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Opplegg for oppvaskmaskin. Panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg fremstår med 40A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilknyttet privat felles vannverk for flere boliger. Inntaksledning med PE, stoppekran med gulvsluk. Avløpsrør fremstår utført med PVC-

plast. Privat avløpsanlegg tilknyttet grå- og svartvann med overløp til spredegrøfter. Opplyst om nedgravd betongkummer med ukjent volum. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger samt kummer og spredegrøfter fra ca 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

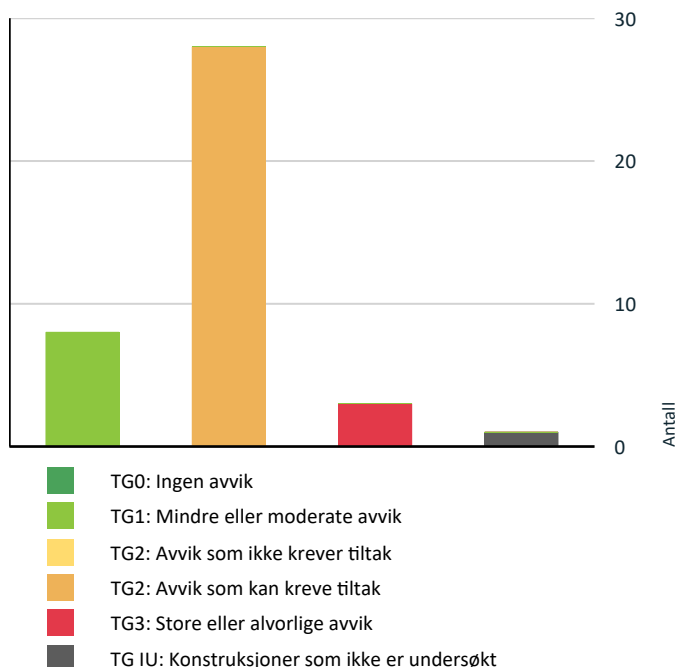
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

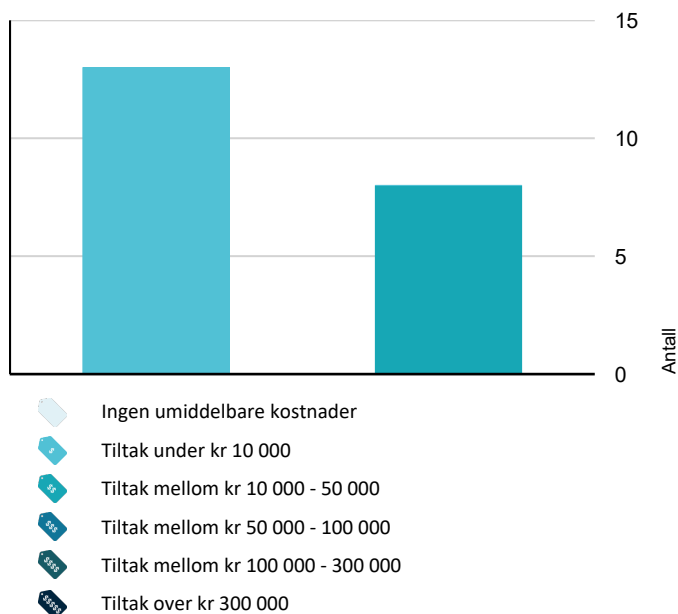
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1970	Ombygging	Bad 2. etasje opplyst fra 1970.
1990	Tilbygg	Bad 1. etasje opplyst fra 1990.
1993	Modernisering	Ny kledning opplyst opplyst fra 1993.
2002	Tilbygg	Tilbygg av soverom opplyst fra 2002-2003.
2017	Modernisering	Varmepumpe opplyst fra 2017
2023	Modernisering	Utvendig overflatebehandling opplyst fra 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fremstår fra ca 1993. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tekkingen fremstår fra ca 1993, anses å ha oversteget sin forventede levetid. Takflater med mose-/algevekst. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Påregnelig med utskiftning av tekkematerialet i nær fremtid.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fremstår fra ca 1993. Takflater uten snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid. Fotbeslaget på luftkanalen har noe rustdannelse og pipebeslag med noe avskalling av overflatebehandling. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Opplyst at snøras forekommer fra takflaten, noe som synes å skyldes isdannelse på taket. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig ved områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger. Jevnlig kontroll av renner/nedløp, takbeslag anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp i nær fremtid. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger med utvendig liggende kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten fremstår med lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. På generelt grunnlag bør eldste konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. Ifølge Byggforsk byggetalblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperrekonstruksjon med hanebjelker, fremstår med understøttet av en bærevegg i 2. etasje. Adkomst til loft via himlingsluke i 2. etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp under luke. Himlinger isolert mineralull, himling uten dampsperre. Loftsrom med ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe misfarginger/skjolder ved treverk rundt pipe mot yttertak. Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår noe begrenset. Uten gangbaner for inspeksjon. Det er observert noe skjevhet i takflaten. Ifølge eier skyldes dette isdannelse på taket som følge av tung snø- og isbelastning. Eier opplyser også at isdannelse på hovedtaket om vinteren fører til snøras. Loftluke uten isolasjon, usikkerhet om det er etablert dampsperreløsning.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Utbedringer med bedre ventilasjon av kaldtloft og skråhimlinger bør vurderes. Ifølge eier skyldes snø- og isdannelse varmetap gjennom loftet. Det bør også vurderes etterisolering og kontroll av dampsperrens utførelse. Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli pårevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Kjeller med varevinduer. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra byggeår til 1993.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Enkelte vinduer med følgeskader etter kondens. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes grunnet elde. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dører med preg av elde/slitasje. Vridere og låskasser med slitasje. Ytterdører med noe utettheter. Utbedringsbehov ved beslag. Overflater med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utvendig vedlikehold. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Utskiftninger av isolerglass eller dører må påregnes grunnet elde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Ståltrapp til inngangsparti.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med tregulv, vinylbelegg og parkett. Vegger med malte plater, MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra 2011 eller nyere.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp/ flytsparkling ved badetrom 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger i soverom i 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 39 mm. I tillegg registrerte avvik med 30 mm over 2 m målelengde i soverom. Høydeavviket er registrert tilbygg av soverom.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

På grunn av påviste skjevheter anses det nødvendig å understøtte bjelkelaget under soverommet for å utbedre avviket. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført. Kostnader med utbedringer av bjelkelaget må påregnes. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal. Synlig tegl over tak, med regnhatt som regnskjerming. Synlige pipevanger og brannmur i 1. og 2.etasje pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke i kjeller. Tilknyttet kombinert ved-/parafinovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplate. Bakmontert røykgassrør uten feieluke. Dagtank montert i gang 1.etasje. Tilknyttet parafinovn med dagtank 2.etasje på soverom. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Montert ildsted for parafinfyring som ikke lenger er tillatt brukt. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpipe hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Parafinanlegg må fjernes. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt, konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Enkelte veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Fuktskjolder i himling, under bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt riving/fjerning av organisk materiale i kjellerbod. Kostnader for evt ytterligere riving av organisk materiale er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under deler av boligen. Tilkomst til deler av kryptkjeller fra og åpninger i kjellervegg. Deler av kryptkjeller uten tilkomst. Grunnmur fremstår med sparebetong med sss. Åpne rørføringer med PVC og PP-rør. Begrenset besiktigelse fra vegg. Kryptkjeller vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng, viktig med jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.
- Det er ikke adkomst til kryptkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.
- Det er avvik:

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryptkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Begrenset besiktigelse av kryperom under deler av boligen fra vegg/luke fra innvendig kjellerom. Kryperom som er besiktiget fra luke i innvendig kjellervegg uten visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kryptkjellere.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

• Tiltak:

Tilkomst til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryptkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlige kontroll av kryptkjellere anbefales. Flere ventilert i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² kryptkjeller. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdamping fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med handløper, på en side av vegg. Lukket opptrinn. Trappetrinn med malte overflater. Rekkverkssikring ved 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler handløper på vegg i trappeløpet.

Manglende handløper på vegg. Usikret vindu ved trapp, skaderisiko ved fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Handløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Handløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedringsbehov med montering av handløper. Tiltak for sikring av vindu i trapp bør vurderes. Kostnadsestimat for montering av handløper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Baderom 1.etasje opplyst fra 1990. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Badet har ikke vært i bruk i senere tid.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1990

Kilde: Rekvirent



TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av finerte dørblad og dørblad i heltre, fra både byggeåret og senere oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Dører med preg av elde/slitasje. Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater. Beleggsoppbrett på vegger bak våtromsbelegg og opp på terskel.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Baderommet har ikke vært i daglig bruk den senere tid. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Fremstår som utetthet ved rørgjennomføring mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Utetthet ved rørgjennomføring må utbedres. Overflater tilfredsstiller ikke våtromskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot høy terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 15mm og oppkant mot terskel ble målt til 15mm, fremstår å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm over sluk ved gulv foran terskel).

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot terskel. Vegger med våtromsbelegg. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tegn til skader etter 35 år, men rommet er lite i bruk. Lang tid siden siste bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan forventes. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte ved dørterskel.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking foretatt på kjøkken mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2.etasje med ukjent alder, opplyst fra tidlig 1960-tallet. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak malteveggplater og opp mot høy terskel. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant og badekar. Klaffventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1970

Kilde: Rekvirent



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater. Himling med himlingsplater.

Årstall: 1970

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater tilfredsstiller ikke våtromskrav, våtromskrav kan evt løses med dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 10 mm og med 50 mm oppkant mot terskel, men fremstår å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm over sluk ved gulv foran terskel).

Årstall: 1970

Kilde: Rekvirent

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Årstall: 1970

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Utetthet rundt rørinnføring i gulv ved toalettet. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk bygghetjebad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Utetthet rundt rørinnføring i vegg under servant, fugging rundt rør bør utføres. Ingen tegn til skader etter 55 år, men rommet er lite i bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan avventes. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



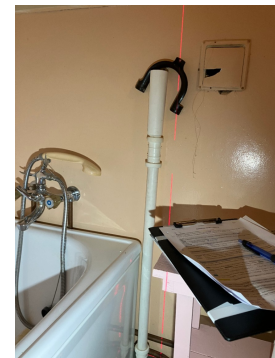
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant og badekar.

Årstall: 1970

Kilde: Rekvirent



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil på yttervegg, tilluft via åpen dør.

Årstall: 1970

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rom med lufteventil i yttervegg. Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørrblad anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot innervegg med isolasjon av sagflis. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje opplyst med utførelse fra ca 1970. Innredning med malte fronter og skrog. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Opplegg for oppvaskmaskin. Panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 1970 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ingen kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er avvik:

Manglende ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i teknisk rom kjeller. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger. Åpne tilkobling i kjeller, drenasje til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil fra byggeåret. Opplyst avløp luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Kun naturlig ventilasjon fra bad 2.etasje. Mekanisk avtrekk fra bad 1. etasje, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Flere veggventiler bør monteres. Ventilator med avkast til friluft anbefales. Mekanisk avtrekk bør monteres på bad.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe fra 2008. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2008

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for service må fremlegges. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, medtatt kostnader for utskiftning av varmepumpe. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1987 på ca 200 liter plassert i bod, rom med sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 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.

Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg fremstår med 40A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badet 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955 Elektriske anlegg fremstår som rehabilitert, ukjent når dette er utført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger. Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer må fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

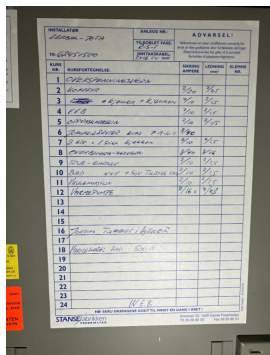
Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 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.

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ingen brannslukningsapparat utplassert
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarslere må monteres og testes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand -/siltsortering og innslag av blokk.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Stedvis terrengfall inn mot grunnmur. Enkelte nedløp med utkast direkte til terreng. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - 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.
 - Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
 - Tiltak:

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Stedvis må fallet justeres noe. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.



Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført i sparesteinsbetong. Kjellervegger fremstår utført med innvendig tresonit ved synlige pussede kjellervegger. Støpte kjellergulv. Utvendig synlige grunnmur i ubehandlet betong. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, trapper, kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Grunnmur med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekninger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmur anbefales. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmur. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmur. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet privat felles vannverk for flere boliger. Inntaksledning med PE, stoppekran med gulvsluk. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Privat avløpsanlegg tilknyttet grå- og svartvann med overløp til spredegrøfter. Opplyst om nedgravd betongkummer med ukjent volum. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger samt kummer og spredegrøfter fra ca 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. I følge Byggforsk byggedetalblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Vannprøve anbefales. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1994

Kommentar

Opplyst byggeår 1994

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod.

Støpte søler og grunnmur. Støpt plate på mark og garasjeløp med jordgulv. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2 vinduer, 1 dør, 1 leddport samt en sidehengslet port. Pulttak tekket med stålplater, renner/nedløp i metall.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/130 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 3 Gang, Entré, 4 Soverom, 2 Trapperom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 900 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestre Tørbergsvegen 234 ,2429 TØRBERGET 91 m² 1960 3 sov	25-01-2023	2 000 000	1 800 000		1 800 000	19 780
2 Rundflovegen 10 ,2429 TØRBERGET 96 m² 1971 3 sov	31-05-2024	1 390 000	1 150 000		1 150 000	11 979
3 Skolehusvegen 42 ,2429 TØRBERGET 101 m² 1963 3 sov	30-08-2018	950 000	1 200 000		1 200 000	11 881
4 Vestre Tørbergsvegen 232 ,2429 TØRBERGET 94 m² 1977 3 sov	10-03-2022	1 140 000	1 080 000		1 080 000	11 489
5 Storsvevegen 23 ,2429 TØRBERGET 132 m² 1954 3 sov	23-10-2018	850 000	850 000		850 000	6 439
6 Rundflovegen 37 ,2429 TØRBERGET 187 m² 1980 3 sov	26-07-2025	690 000	720 000		720 000	3 850

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift fellesanlegg (stipulert)	Kr.	1 200
Komm.avg avløp for tømning av slam (stipulert)	Kr.	2 400
Eendomsskatt (stipulert)	Kr.	5 400
Forsikring (stipulert)	Kr.	9 600
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 720 000

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

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

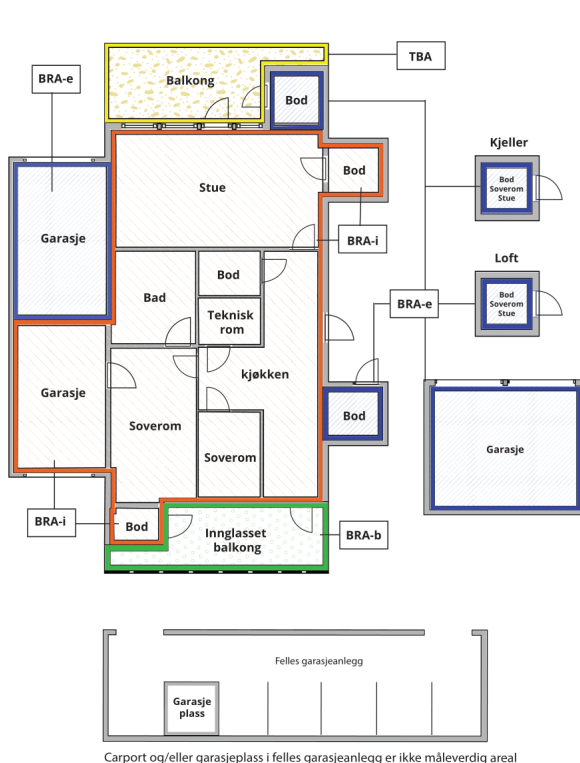
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	81			81			81
2.Etasje	49			49		8	57
Kjeller		27		27			27
SUM	130	27				8	165
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, bad, gang, entré, soverom		
2.Etasje	Bad, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller		Bod, bod 2, gang, trapperom	

Kommentar

Enebolig med bruksareal for hele 1.etasje, 2. etasje og kjeller. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, og terrasse uten måleverdige areal. Kjeller med eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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	127	30
Garasje	0	42

Kommentar

Enebolig

Enebolig med bruksareal for hele 1.etasje, 2. etasje og kjeller. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, og terrasse uten måleverdige areal. Bod og kjeller medtatt som sekundærareal.

Garasje

Frittstående garasje med bod i en etasje. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Kai Bråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	72	212		0	6600.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Matvegen 40

Hjemmelshaver

Lysfoss Knut, Lysfoss Solvår

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet langs Matvegen ca 1 km nordvest for Tørberget samfunnshus. Ca 30 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune. Ca 20 km til Søre Osen med dagligvare/post i butikk og drivstoff.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal grusvei. Gruset innkjøring til eiendommen.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har privat vannforsyning fra felles brønn på eiendommen eller i området med naboer.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.

Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, og noe beplantning. Hovedsakelig skogterreng.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR2117>

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