

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordåsvegen 371, 2387 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 699, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 429 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 21169-25434

Referansenummer: IM1214

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Info fra tidligere salgsoppgaver: takteking og nytt undertak, sløyfer og lekter fra 2014.

Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, gradrenner og beslag over isbord.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og bindingsverk fra tilbygde år. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull og flis.

Tidligere salgsoppgaver opplyser om at etterisolering av takkonstruksjon er fra 2014.

Malt ytterdør. Terrassedør med isolerglass.

Terrasse med takoverbygg ved stue og inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderate verdier av radon i dette området.

Murt teglpipe. Peisovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av stue.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Kostnadsestimat satt for skifte av baderomsplater i dusjsone.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til 44 mm fra topp kantflis ved dør til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i rundt sluk i kjeller. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har baderomsplater, overflater med jotun våtromsmaling.

Flislagt dusjsone. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til 15 mm, målt fra membran oppbrett ved dør

til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Dusjsone med slukrist.

Rommet har innredning med to servanter og dusjvegger/hjørne.

Opplegg for badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom bak dusjsone.

Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med klosett og håndvask i 1. og 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør-i-rør system synlig i himling i kjeller.

Plast vannledning i inntak, stoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast, synlig i kjeller.

Ukjent alder og materiale fra kjelleren og ut til septiktank.

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

Vannbehandlingsanlegg i kjeller.

Vannpumpe i borrehull og trykktank i kjeller.

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Varmepumpe montert/ produsert i 2013.

Vannbåren gulvvarme i tilbygget del av gang og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren gulvvarme varmes opp via el-kasett. Tilhørende trykktank.

Anlegget er synlig i kjeller.

El-skap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur

Bygningen har betonggrunnmur, deler er isolert med tresonitt.

Opprinnelig del med stablet gråsteinsmur.

Støpt plate på mark for tilbygget del på vest og øst-siden.

Forstøtningsmur av naturstein.

Terrenget faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Utført grøftarbeid på oversiden av huset for å lede terrengvann bort fra bygget.

Vann fra grunnboret brønn fra 2020.

Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.

Lukket anlegg på kloakk. Gråvann føres ut i kum- slamavskiller el med infiltrering i grunnen.

Septiktanken er av glassfiber, ukjent alder. Normal levetid er 30–50

Beskrivelse av eiendommen

år, avhengig av bruksforhold, installasjon og vedlikehold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger av tilbygg.

Uthus

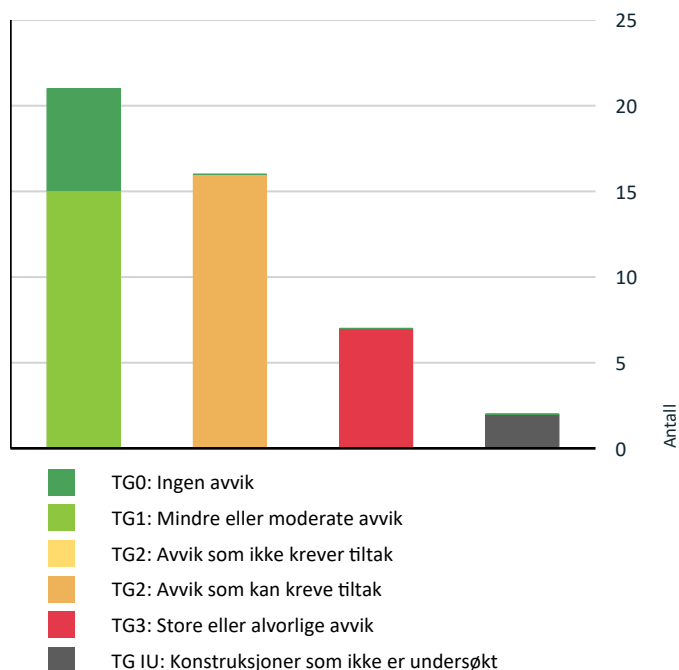
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

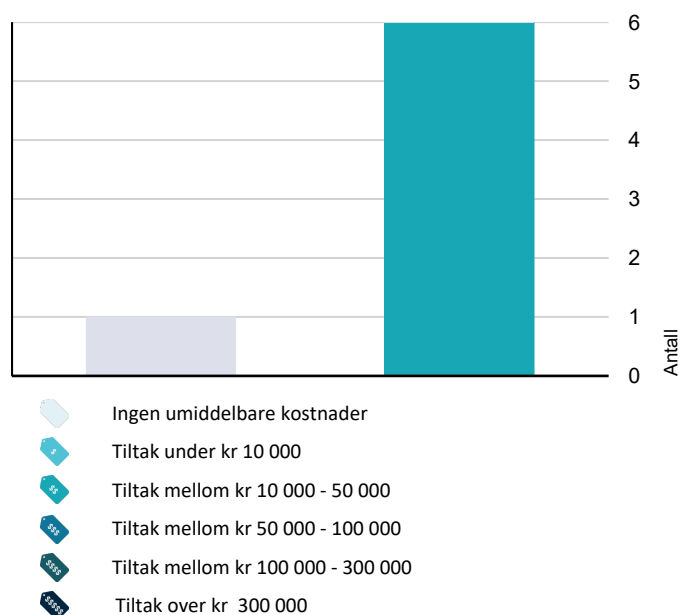
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen, låve og uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved større helling enn 27° skal det være snøfangere på ru takstein. Deler av takvann fra gradrenne på nord-siden er ikke ledet bort fra bygget og kan forårsake avrenning på vindskeer. Dette kan minske levetiden på treverket i det aktuelle området.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målt en høydeforskjell på 45 mm på kjøkken mot gang. 15 mm på stue gjennom hele rommet. Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år. Større skjevheter og knirk i gulv i 2. etasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sotluke er skadet

Sprekk ved hengsel til sotluke. Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe saltutslag på mur i kjeller. Stablet gråsteinsmur med kondensdråper og soppdannelser ned mot fundament. Ved fuktmåling i etasjeskille over potetkjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk. Noe fuktmerker i himling rundt rør i rør gjennomføringer, ingen utslag ved fuktmålinger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap med automatsikringer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangelfull fuging mellom våtromsplater og metallist i dusjsone har ført til fuktopptrekk.

Uferdig løsning i nedre hjørne i dusjsone, uten fuging eller fuktbeskyttelse.

Sprekk i kantflis i samme området, kan tyde på at fukt har kommet på feil side av membran.

Tydelige tegn til ufagmessig utførelse av badet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Krav til fall rundt sluk i dusjsone for bruksvann er ikke ivarettatt.

Del mot vegg med motfall.

Bruksvann vil renne ut på gulv ved dusjing.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller 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 krypkjelleren.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Alder: Det vil være noe aldersforvitring da deler av komponentene i veggene er over 100 år.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år.

Det må foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Der det ikke er adkomst eller inspeksjonsmuligheter til loft/ raftekott/ av innvendig takkonstruksjon, gis det TG2, pga. manglende inspeksjonsmuligheter.

Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/ innvendige negative påvirkninger.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik gjelder eldre over 30 år, vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelist, skinner og låsemekanisme.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte overflater.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Aldersavviket gjelder eldre kobberør. Noe rustdannelser på stoppekran.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre varmepumpe, med begrenset normal brukstid. Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år med riktig vedlikehold og bruk.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Fukt i kjellervegg, beskrevet/ kommentert i avsnittet:
Rom under terreng. Må påregne noe aldersforvitring
da deler av komponentene er over 100 år.

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

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

Muligheter for at overvann kan renne inn mot bygning
via veg og gårdsplass.

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

Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på
utvendige avløpsledninger.

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på membranløsningen.
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført
fagmessig.

Membran skal tettes med klemring mot sluket, ingen
synlig membran i sluket. Tg 2 da membran ikke er
mulig å kontrollere.

Kan skimte noe membran bak klemringen men dette
er ikke grunnlag for godkjenning.

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Standard

Enkelte komponenter fra byggeåret. Oppgraderinger og tilbygg gjennom årenes løp.

Vedlikehold

Godt ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Del av stue vest samt 2.etasje med to soverom og gang.
2024	Tilbygg	Gang, bad 1.etasje og 2.etasjes med soverom øst.
1958	Tilbygg	Del av stue 1.etasje.
1927	Tilbygg	2.etasje på opprinnelig del.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Info fra tidligere salgsoppgaver: taktekking og nytt undertak, sløyfer og lekter fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, lakkerte stål takrenner og nedløp, gradrenner og beslag over isbord.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved større helling enn 27° skal det være snøfangere på ru takstein. Deler av takvann fra gradrenne på nord-siden er ikke ledet bort fra bygget og kan forårsake avrenning på vindskier. Dette kan minske levetiden på treverket i det aktuelle området.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør etableres løsning for å lede takvann bort fra bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og bindingsverk fra tilbygde år. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Alder: Det vil være noe aldersforvitring da deler av komponentene i veggene er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull og flis. Besikket kun fra loftsluke, uten stige/adkomst, loftsluke er vanskelig å åpne på grunn av overliggende isolasjon. Kun inspisert ved å ta bilde ved loftsluke.

Tidligere salgsoppgaver opplyser om at etterisolering av takkonstruksjon er fra 2014.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år. Det må foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Der det ikke er adkomst eller inspeksjonsmuligheter til loft/ raftekott/ av innvendig takkonstruksjon, gis det TG2, pga. manglende inspeksjonsmuligheter. Takkonstruksjon er på generelt grunnlag en konstruksjon som er utsatt for utvendige/ innvendige negative påvirkninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes mangler eller skader i disse områdene.



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, observerte vinduer med produksjonsår 1980 og 2012 og vinduer fra tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik gjelder eldre over 30 år, vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelisten, skinner og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger.

TG 1 Dører

Malt ytterdør. Terrassedør med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med takoverbygg ved stue og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og klikk vinyl. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt en høydeforskjell på 45 mm på kjøkken mot gang. 15 mm på stue gjennom hele rommet. Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år. Større skjevheter og knirk i gulv i 2. etasje.

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.

Ved eventuell utbedring av avviket må det prosjekteres. Kostnader med oppretting er ikke vurdert/beregnet, da blir Ingen umiddelbar kostnad beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderate verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Peisovn i stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Sotluke er skadet

Sprekk ved hengsel til sotluke.

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og stein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Noe saltutslag på mur i kjeller.

Stablet gråsteinsmur med kondensdråper og soppdannelser ned mot fundament.

Ved fuktmåling i etasjeskille over potetkjeller ble det målt fukt som er skadelig for treverk.

Noe fuktmerker i himling rundt rør i rør gjennomføringer, ingen utslag ved fuktmålinger.

Konsekvens/tiltak

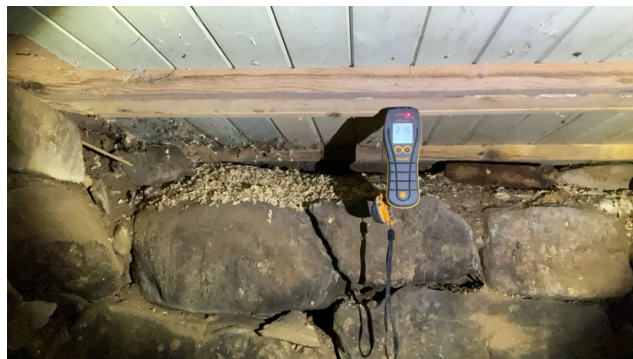
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Inneklima kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur, bør etableres i potetkjeller.

Anbefaler at kjelleren blir brukt slik den er i dag.

Kostnadsestimat er satt for enkle tiltak for å forbedre ventilering, merk at det kan ligge skjulte avvik i forbindelse med fuktige forhold over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under del av stue mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller 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 krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater, overflater med jotun våtromsmaling. Flislagt dusjsone. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til 15 mm, målt fra membran oppbrett ved dør til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Dusjsone med slukrist.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to servanter og dusjvegger/hjørne. Opplegg for badekar.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom bak dusjsone. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Kostnadsestimat satt for skifte av baderomsplater i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangelfull fuging mellom våtromsplater og metallist i dusjsonen har ført til fuktopptrekk.

Uferdig løsning i nedre hjørne i dusjsonen, uten fuging eller fuktbeskyttelse.

Sprekk i kantflis i samme området, kan tyde på at fukt har kommet på feil side av membran.

Tydelige tegn til ufagmessig utførelse av badet.

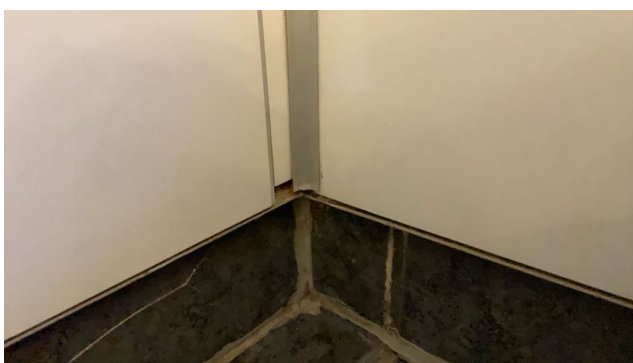
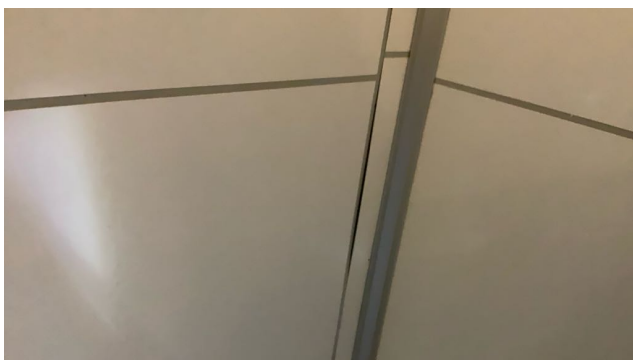
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Området rundt hjørnet må sjekkes ytterligere.
Må påregne utskiftinger av skadde plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til 44 målt fra topp kantflis ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Krav til fall rundt sluk i dusjsone for bruksvann er ikke ivarettatt.

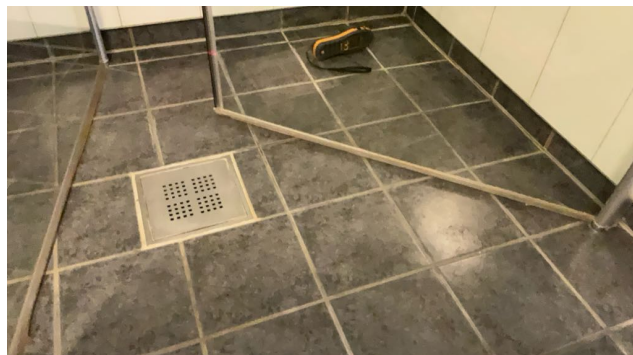
Del mot vegg med motfall.

Bruksvann vil renne ut på gulv ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Membran skal tettes med klemring mot sluket, ingen synlig membran i sluket. Tg 2 da membran ikke er mulig å kontrollere.

Kan skimte noe membran bak klemringen men dette er ikke grunnlag for godkjenning.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon som viser korrekt utførelse bør innhentes. Overvåk jevnlig.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i rundt sluk i kjeller. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

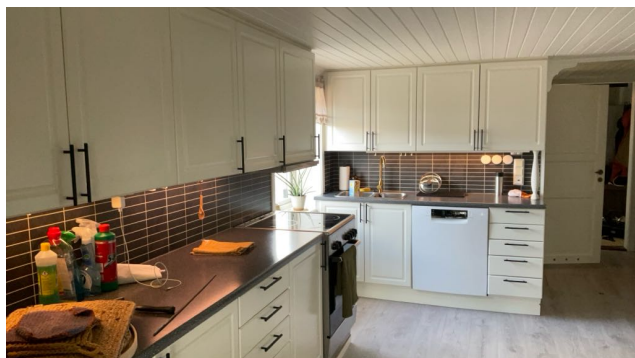


KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

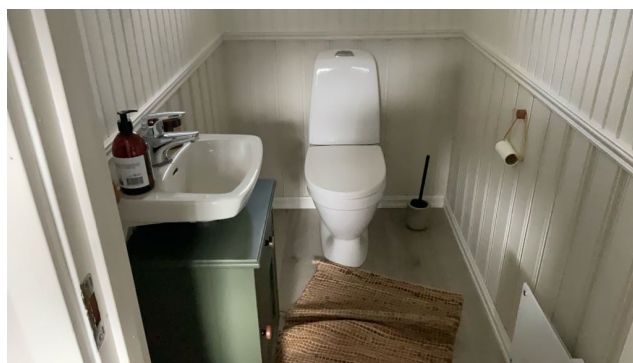
Wc rom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



2.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

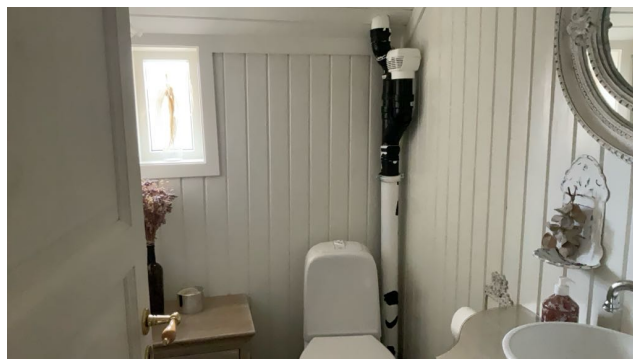
Wc rom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør-i-rør system synlig i himling i kjeller.

Plast vannledning i inntak, stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Aldersavviket gjelder eldre kobberør.

Noe rustdannelser på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannbehandlingsanlegg i kjeller fra 2021 og 2024.

Vannpumpe i borrehull og trykktank i kjeller fra 2020.



TG 2 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Varmepumpe montert/ produsert i 2013.

Vannbåren gulvvarme i tilbygget gang og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmpumpe, med begrenset normal brukstid.

Levetiden til en luft-til-luft varmpumpe er ca. 12-15 år med riktig vedlikehold og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

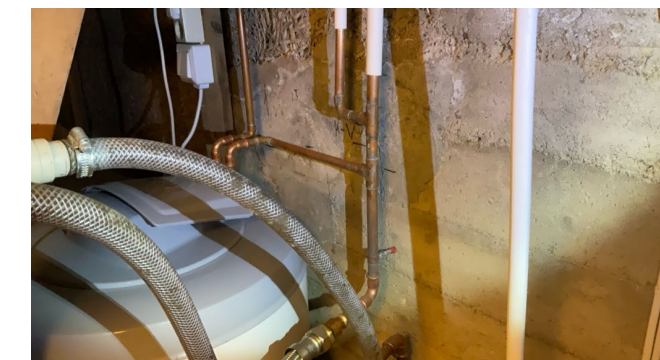
Ingen umiddelbare tiltak kreves siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, synlig i kjeller.

Ukjent alder og materiale fra kjelleren og ut til septiktank.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme varmes opp via el-kassett. Tilhørende trykktank. Anlegget er synlig i kjeller.

! 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 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.

El-skap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en 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.
2014 Utført oppgraderinger fra 2004 fram til 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har samsvarserklæringer på arbeid utført i deres eie.
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?

Ja Ett avvik er ikke rettet etter tilsynet, avviket gjelder utvendig klemme på inntak og lav isolasjonsmotstand på varmekabel i gulv i stue.

Rapport foreligger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
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 Anbefaler at det registrerte avviket i el-tilsynsrapporten sjekkes ytterligere og utbedres.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 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 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig grunnmursplast/ fuktsikring av grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/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.

Forholdene i blindkjeller må sjekkes ytterligere og kan medføre behov for dreneringstiltak.

Kondensvann fra varmepumpen må ledes bort fra huset.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, deler er isolert med tresonitt. Opprinnelig del med stablet gråsteinsmur. Støpt plate på mark for tilbygget del på vest og øst-siden.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Fukt i kjellervegg, beskrevet/ kommentert i avsnittet: Rom under terreng. Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varierende tiltak må påregnes, bruken av kjelleren vil være avgjørende.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghorhold

Terrenget faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.
Utført grøftarbeid på oversiden av huset for å lede terrengvann bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Muligheter for at overvann kan renne inn mot bygning via veg og gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varierende tiltak må påregnes, utbedres ved behov.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra grunnboret brønn fra 2020.
Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.
Lukket anlegg på kloakk. Gråvann føres ut i kum- slamavskiller el med infiltrering i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves siden anlegget fungerer i dag men ut i fra alder kan skader lett oppstå. Alder og tilstand må sjekkes nærmere.

! TG IU Septiktank

Septiktanken er av glassfiber, ukjent alder. Normal levetid er 30–50 år, avhengig av bruksforhold, installasjon og vedlikehold.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel brakke.

Vedlikehold

Generelt med preg av noe manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig en brakke, som er tilpasset og innredet for bruk som uthus eller hobbyrom. Den er fundamentert på enkle punktfundamenter. Yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk, med utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen er bygget i tre og tekket med profilerte stålplater. Dør og vinduer.

Noe malingsflass og slitasje på utvendig panel.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Tidligere salgsoppgaver.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold

Kun enkelt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Låvebygningen er oppført med støpte fundamenter og grunn-/ringmur i betong. Yttervegger er utført i en kombinasjon av murverk og trebindingsverk, med utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse. Takkonstruksjonen er plassbygd med sperrer i tre og yttertak tekket med bølgeblikksplater. Bygget har labankdører og port, samt støpte gulv og tregulv innvendig. I 2. etasje er det etablert et isolert og innredet rom (2019), med adkomst via utvendig trapp. Det er i tillegg etablert en terrasseplattning utenfor bygningen, med et areal på ca. 20 m².

Ved tilstandsvurderingen ble det registrert råteskader i nedre del av enkelte panelbord, samt noe konstruksjonelle skjevheter, typisk for eldre låvebygg med lang brukstid og varierende vedlikehold. Det anbefales videre oppfølging av råteskadene og vurdering av nødvendige tiltak for å sikre videre bruk og stabilitet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

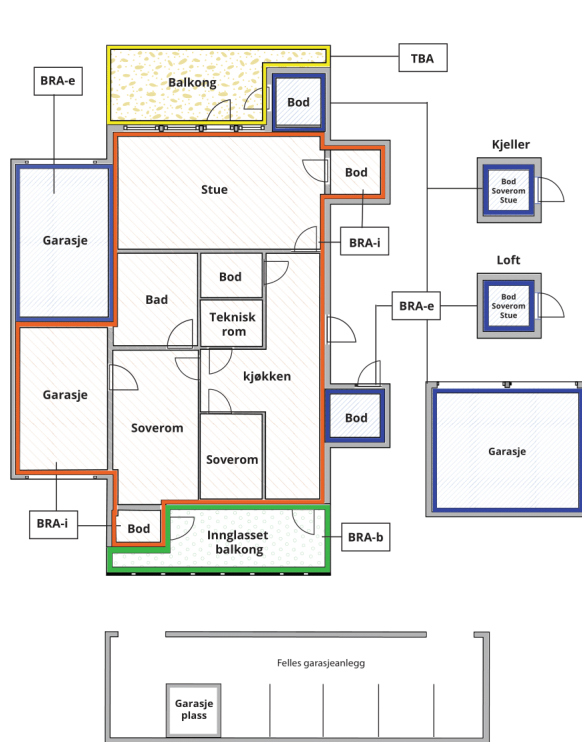
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						36	36
1.Etasje	112			112	84		112
2.Etasje	90			90			90
SUM	202				84	36	238
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom, Potetkjeller	Blindkjeller under stue	
1.Etasje	Bad, Gang, Toalettrom, Bad 2, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2.Etasje	Toalettrom, Soverom, Gang, Kott, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Lagerrom		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Kjeller med lav takhøyde, under 1,9 m uten målbart areal.

Takhøyder under 1,9 m som er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med skråtak og lav takhøyde i 2.etasje.

Åpent areal (TBA) er terrasse ved inngangsparti og ved stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger av tilbygg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygget del på øst-siden.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		120		120	
2.Etasje		90		90	22
SUM		210			22
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom, Fjøs, Stall, Melkerom, Vedskåle, Redskapsbod, Utedo, Garasje, Carport	
2.Etasje		Innredet rom, Høykjøring	

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvidet carport.

Utvidet garasjeportåpning med elektrisk garasjeport.

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	200	2
Uthus	0	17
Låve	0	210

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Linn Benita Brøderud	Kunde
	Trine Bjerke Vestad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	699	17		0	2421.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordåsvegen 371

Hjemmelshaver

Brøderud Linn Benita, Vestad Trine Bjerke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør-vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.
Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Skrånende tomt, deler av høydeforskjellene er justert og planert.
Noe av høydeforskjellene er regulert med støttemur.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innkjøring og parkering med grus.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.04.2025	Eiere ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.04.2025	Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.10.2012		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IM1214>

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