

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Reinsvollvegen 19, 2830 RAUFOSS

 VESTRE TOTEN kommune

 gnr. 37, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 20715-1256

Referansennummer: ZC4783

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud

Vår ref:



 TAKSTCON



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte steinblokker. Yttervegg i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av takflis. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Teglpipe. Trevinduer og dører med ett og 2-lags isolerglass.

## Bebyggelsen:

Bolig med primærareal på 136 m<sup>2</sup> over 2 plan og kjeller.

Uthus med 3 bodrom.

## Standard:

Boligen er fra 1924 og senere vedlikeholdt. Normal til eldre standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer med åpent og skjult anlegg.

## Enebolig - Byggeår: 1924

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016, 1989 og 1975.

Ytterdør i treverk til kjeller. Ytterdør ved inngang i treverk med 2-lags glass.

Trapp i støpt betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glatte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasje:

Belegg på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommet er oppgradert i 2016.

Bad 1. etasje:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Bad er rehabilitert 2016.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på loftetasje med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Plast, rør-i-rør. Synlige vannrør i: Kobber/metall.  
Innvendige vannrør av varierende alder.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Brannslukningsapparat - Røykvarsler

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er dels innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Flat/skrånende tomt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

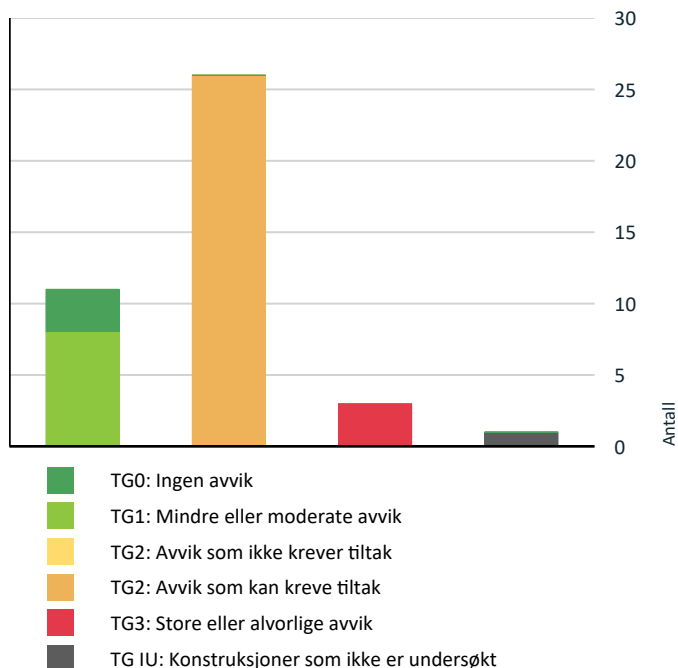
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

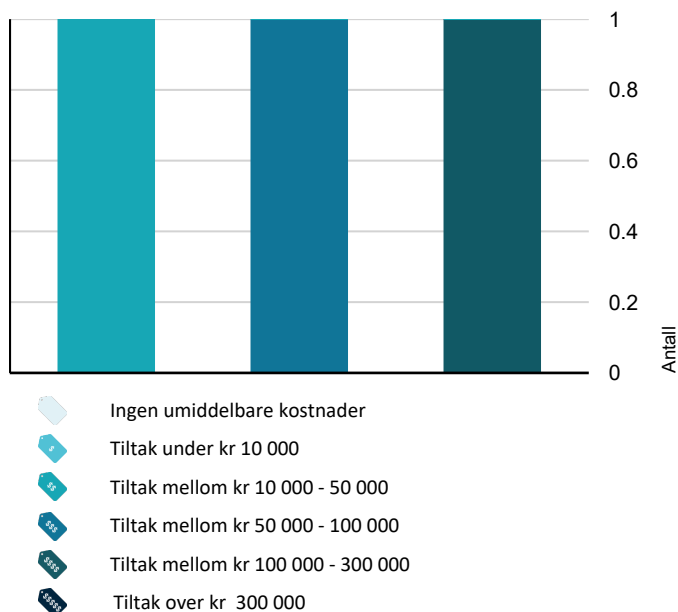
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! 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.

Støpt dekke har enkel utførelse, sannsynlig ikke armert. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppført gulv.

Knirk er registrert. Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Ved enkel fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier i himlig i kjeller.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmur har setningsskader. Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fuktskjolder. Grunnmur mot øst er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Denne innkledningen er bygget skjev, det er derfor naturlig å tro at det kan være utglidning/skjevheter i grunnmuren i dette området bak påforingen.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det er registrert bulker i takplater.

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

Det er avvik:

Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Rust på takrenner/beslag. Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Råteskadet treverk i vindskie er registrert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det ble registrert hull etter hakkespett og råteskade i vindskikasse mot sør.

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

Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Kledning bærer preg av elde og slitasje. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

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

Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

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

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.



# Sammendrag av boligens tilstand

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Overflate i trapp har bruksslitasje.

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

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Overflater bærer preg av slitasje. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

## ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

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

Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på pipe/ sotluke.

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

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

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

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det er uegnet materiale i våtsone.
- Det er vindu i våtsonen.

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

Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mansjett/forhøyning av membran ved røroppstikk i gulv.

## ! **Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtzone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er motfall på ca 15mm til området foran dusjkabinett.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
- Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

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

Det er avvik:

- Manglende lufting under dør.

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

Det er avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.  
Det er opplyst montert brukt kjøkkeninnredning.

## ! Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

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

Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Det er registrert varmekabel på synlig opplegg, dette kan tyde på at vannet kan fryse på vinteren.

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

Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Det er registrert eldre jernsluk i kjeller, og kjellergulv har løftet seg. Dette kan endre på fall/innfesting etc.

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

Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## ! Tomteforhold > 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

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1924

### Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen er 100 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med metallplater. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det er registrert bulker i takplater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Skadet takplate må skiftes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre taktekking.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Rust på takrenner/beslag. Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Råteskadet treverk i vindskie er registrert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det ble registrert hull etter hakkespett og råteskade i vindskikasse mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales å monteres over vinduer, dette for å hindre/ redusere faren for lekkasjer i konstruksjonene. Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Tiltak må gjøres for å lukke avvik.



Takrenne mangler.



Bulk i renne etter takras.



Bulk i renne etter takras.



Vindskier er værslitt, den ene har fått besøk av hakkespett.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke lufttet. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Kledning bærer preg av elde og slitasje. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

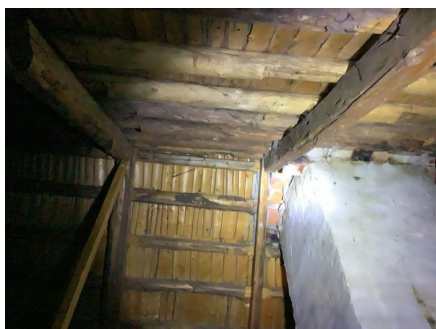
Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ventilering bør forbedres. Det er registrert nedbulning på tak over inngang, denne har ikke tilgang til loft/konstruksjon. Det anbefales videre undersøkelser av dette området av takkonstruksjonen. Inspeksjonsluke anbefales etablert.

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016, 1989 og 1975.

### Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales montert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

# Tilstandsrapport



Ufagmessig omramming. Det mangler beslag over vinduer.



Ufagmessig omramming. Det er registrert råteskader i omramming.



Ufagmessig omramming. Det mangler beslag over vinduer.

## Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Eiers opplysning: Byttet i 2024.

## Utvendige trapper

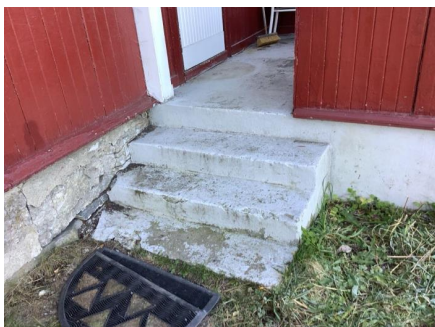
Trapp i støpt betong.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## INNSENDIG



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Overflater

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

Overflater bærer preg av slitasje.

Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

## 📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken og stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m. på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 43 mm.

Det er målt ca 7mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftetg over en lengde på ca 2 m. og totalavvik i rommet på ca. 40 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Støpt dekke har enkel utførelse, sannsynlig ikke armert. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppført gulv. Knirk er registrert. Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Ved enkel fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier i himlig i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Utbedre skade. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge bæringer og råteskader i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

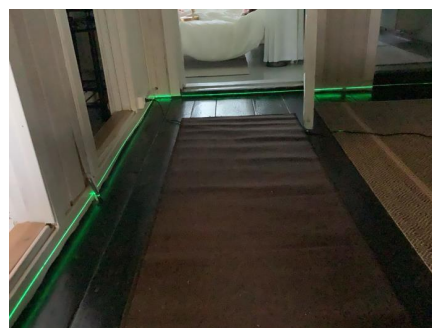
# Tilstandsrapport



Det ble registrert fukt i kjellerhimling og noe råte i grunnmursvill. Betonggulv i kjeller har løftet seg og sprukket flere plasser. Anbefaler videre undersøkelser.



Total høydeavvik på kjøkken er 43 mm.



Total høydeavvik på gang loftetasje er 33 mm.

## ⚠ TG 2 Radon

Bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

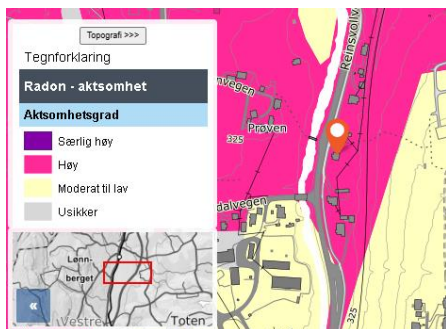
### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

## ⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Selgers opplysning: Ukjent når forrige tilsyn ble utført, det foreligger ingen kjente pålegg/mangler.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på pipe/ sotluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.



Eldre vedovn i stue.

## Innvendige trapper

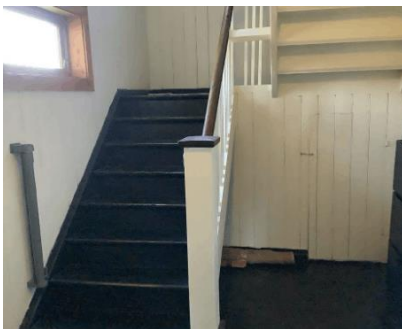
Trapper av treverk mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Overflate i trapp har bruksslitasje.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## Innvendige dører

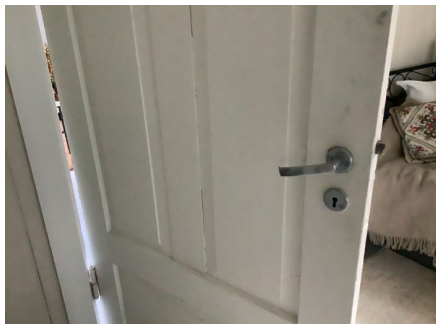
Profilerte dører. Glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

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

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD

#### Generell

Belegg på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommet er oppgradert i 2016.



### LOFTETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger. Våtromsplater på vegger. Panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det er uegnet materiale i våtsone.
- Det er vindu i våtsonen.

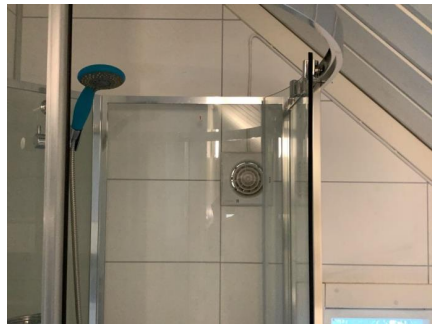
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Ikke egnet materiale i skråhimling i våtsone.



Ufagmessig utførelse.



Ikke egnet materiale på vegg i våtsone. Uheldig plassering av stikkontakt. Anbefaler sjekk av fagmann.

## LOFTETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10.

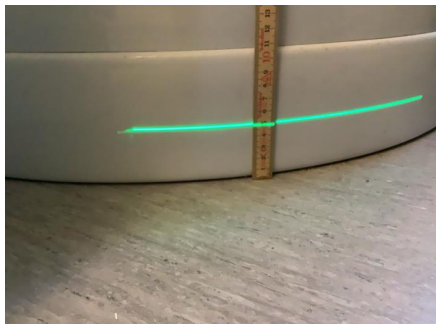
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. "

# Tilstandsrapport



Det er 10 mm fall til området utenfor kabinett mot sluk.



Det er 40 mm oppkant av membran ved dør.

## LOFTETASJE > BAD

### ⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mansjett/forhøyning av membran ved røroppstikk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales å sveise oppkant på 25 mm av membran ved røroppstikk i gulv.



## LOFTETASJE > BAD

### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

## LOFTETASJE > BAD

### ⚠ TG 1 Ventilasjon

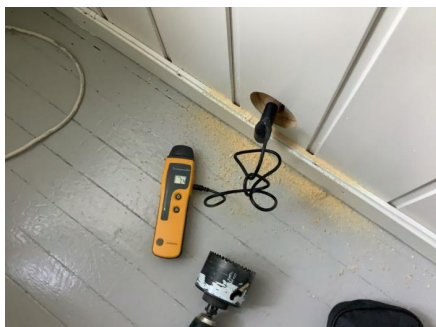
Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## LOFTETASJE > BAD

### ⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE . > BAD

### Generell

Bad er rehabilitert 2016. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.



## 1.ETASJE . > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Panel i himling.

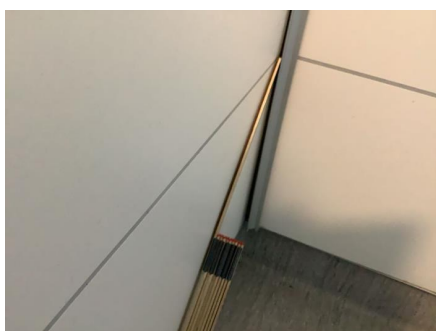
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE . > BAD

### Overflater Gulv

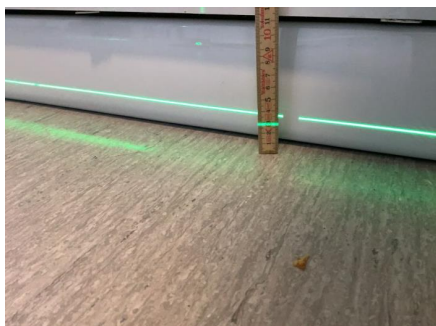
Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

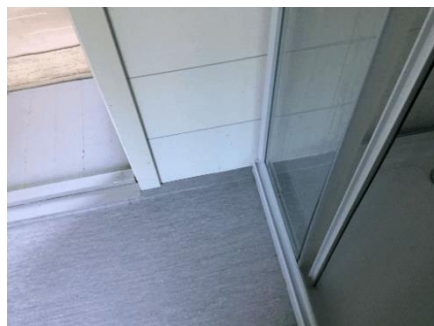
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er motfall på ca 15mm til området foran dusjkabinett.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke innsisert pga. manglende adkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. "



Motfall mot sluk.



Dør i våtsone.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE . > BAD

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
- Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

## 1.ETASJE . > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

## 1.ETASJE . > BAD

### TE 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende lufting under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere luftespalte i dørtreskel for tilluft.

## 1.ETASJE . > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## KJØKKEN

### LOFTETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjølfrys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert. Det er opplyst montert brukt kjøkkeninnredning.

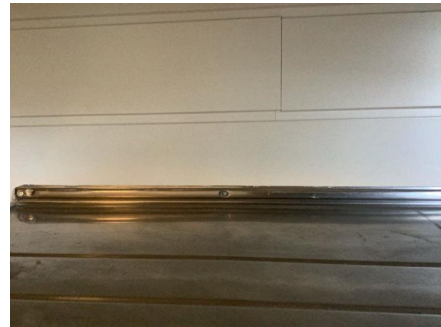
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Overskap er montert noe lavt mot benkeplate ift anbefalt høyde.



Det er anbefalt å montere spruteplate mellom benk og overskap bak vask og komfyr.

## LOFTETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut anbefales montert.



Anbefaler kanal ut på vegg fra ventilator.

## 1. ETASJE . > KJØKKEN

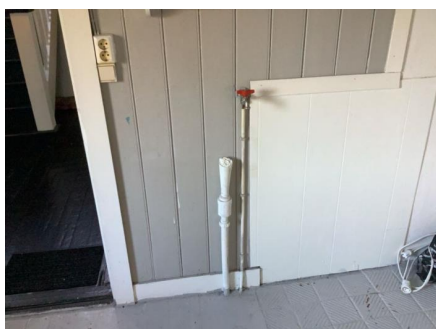
### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belsning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Eldre vann og avløpsrør i benk. Anbefaler sjekk av årsak til at avløpsrør som er knyttet sammen i benk.



Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

## 1. ETASJE . > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Plast, rør-i-rør. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Besiktiget i kjeller og i skap.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

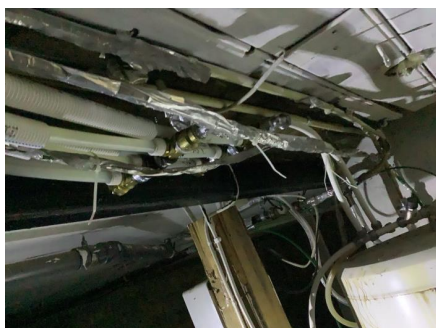
- Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og forettinger. Det er registrert varmekabel på synlig opplegg, dette kan tyde på at vannet kan fryse på vinteren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder, dette for å redusere muligheten for vannskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Vannrør av forskjellig alder.



Manglende klamring av vannrør.

## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Det er registrert eldre jernsluk i kjeller, og kjellergulv har løftet seg. Dette kan endre på fall/innfesting etc.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.



## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

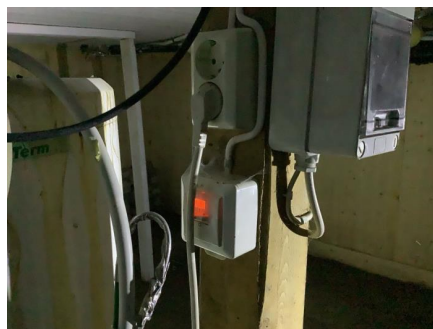
- Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.



Det er rennemerker på bereder. Kan komme av kondens på rør/koblinger. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Anbefaler undersøkelser.

## ⚠ TG 2 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 bygnings sakkyndig 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-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alle arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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. 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 Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.**

## Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

# Tilstandsrapport



Inntakssikring er plassert i trappegang.



El- skap med automatsikringer. Kursfortegnelse bør oppdateres.



Det er el-anlegg av varierende alder i boligen.

## TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

- Brannslukningsapparat - Røykvarsler

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

## TG 2 Drenering

# Tilstandsrapport

## Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. 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. Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det anbefales bedre utlufting, feks ved installering av flere ventiler.

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmur har setningsskader. Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fuktskjolder. Grunnmur mot øst er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Denne innkledningen er bygget skjev, det er derfor naturlig å tro at det kan være utglidning/skjevheter i grunnmuren i dette området bak påforingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden må utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Murt/støpt nedgang til kjeller har deformasjon etter jordtrykk/teleskader.



Påforet trevegg mot øst, ukjent årsak til montering av treveggen.



Grunnmur i stablestein.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Støpte vanger til kjellernedgang med dør og lem.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

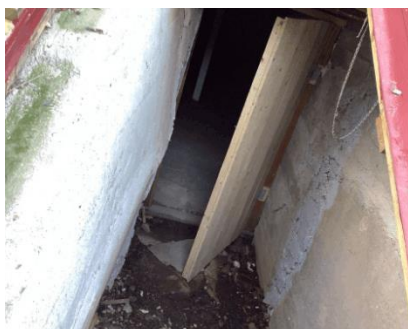
Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Arbeider må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Dør til kjeller kan ikke åpnes helt. Murer og trapp har deformasjon.

## TG 2 Terrenghorhold

Flat/skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

1924

### Kommentar

Opplyst av eier

### Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Fundamentert direkte på terreng. Gulv av tre/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og dører.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Forenklet byggverk og fundamentering. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det mangler undertak, dette skaper kondens på undersiden av blikktak. Bygningen har skjevheter. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

### Tilbygg / modernisering

2024	Egeninnsats	Ny ytterdør.
2016	Utført av firma	Nytt luk og belegg på bad inkl innredning og vvs.
2016	2016	Snekkerarbeid på våtrom
2020	Egeninnsats	Malt husene utvendig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

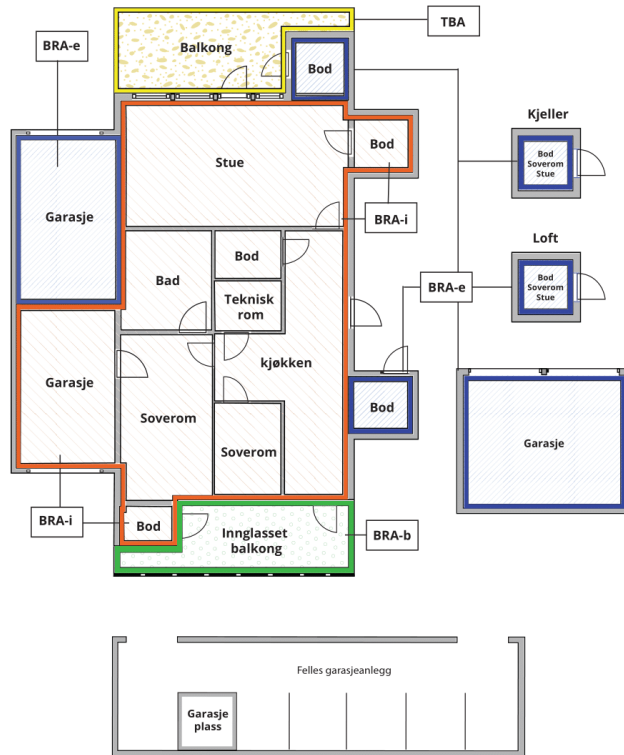
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	67			67	
1.Etasje .	69			69	
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>136</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang		
1.Etasje .	Bad , Kjøkken , Hall m/trapp , Stue , Spisestue		
Kjeller	Bod		

### Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 250 cm og skråhimling. Deler av loftetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 249 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 183 cm. Kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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?

*Kommentar:* Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod , Bod 2, Bod 3		

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	136	0
Garasje	0	33

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Alf Bjørnerud Gjøbi Eiendom AS	Takstingeniør Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	37	37		0	2636 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Reinsvollvegen 19

### Hjemmelshaver

Gjøbi Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2,5 km sør for Raufoss med alle fasiliteter, skoler, barnehage, kjøpe- og treningscenter med post og bank samt til Reinsvoll barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsplass. Kort avstand til busstopp med Ringruta som har avganger hver time hele dagen. Solrik beliggenhet.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2012-2023 for Vestre Toten.  
Eiendommen ligger i risikoområdet for flom og overvann. Risikoklasse 2. (2 av 6)

### Om tomten

Eiet tomt på 2636 m<sup>2</sup> som er flat og skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Det må påregnes noe støy fra biltrafikk og fra jernbanen.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at boligen er/kan være SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	01.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.09.2024	Vestre Toten kommune: Det foreligger ikke ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	23.09.2024	Vestre Toten kommune: Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver. Eiendom fra 1929.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	03.10.2024	Enova	Gjennomgått		Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC4783>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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