

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trangenvegen 534, 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 104, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 885 m² BRA-i: 352 m²



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 21034-1282

Referansenummer: JT4262

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Det er to malte ytterdører, to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass og en enkel kjellerdør. Opprinnelig bolig har en østvendt treterrasse som utgjør inngangsparti og en vestvendt overbygget treterrasse. Kårboligen har en østvendt delvis inntrukket treterrasse som utgjør inngangsparti og en vestvendt delvis overbygget treterrasse. Boligen har to enkle tretrapper til inngangspartiene mot øst, to enkle tretrapper til terrasser mot vest og en enkel støpt trapp til kjellerinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av gulvbelegg og laminatgulv, vegger er kledd med trepanel og malt tapet, og himlinger er kledd med malte plater. Opprinnelig bolig har etasjeskille av støpt dekke og tilbyggene har etasjeskille av trebjelkelag. Boligen har en mursteinspipe i opprinnelig bolig med tilknyttet ildsted i stue og en elementpipe i kårbolig med tilknyttet ildsted i stue. Det er en innredet grovkjeller med overflater av betong og mur. Boligen har en lakkert tretrapp opp til andre etasje og en enkel kjellertrapp. Det er malte slette dører og dører av enklere sort i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje i opprinnelig bolig har malt vinylbelegg på gulv, malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil. Badet i kårboligen har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og noe fall lokalt rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har toalett, servantinnredning, nytt dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling. Det har rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i opprinnelig bolig med to vinkler med malte slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er et felt ved siden av komfyr med nedfelt flis som benkeplate. Det er overskap over innredning på to vegger og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap, og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning i kårbolig i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate og rustfri servantbenk med to kummer. Det er overskap over innredning og løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap, og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i opprinnelig bolig med gulvbelegg, malt panel og malt strie på vegger og malte plater i himling. Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via vindusventil.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe og av plast (rør i rør), og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har et forfilter med kaliumpermanganat, minirensanlegg med saltabletter, trykktank og et støpejernsluk i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og ett sikringsskap i hver del.

Opprinnelig bolig har originalt sikringskap i gang med nyere jordfeilautomater og kårbolig har sikringskap med skrusikringer plassert på kontor.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig bolig har grunnmur av betong og tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker, og det er drenering med fuktsperre på grunnmur mot øst, og delvis mot nord og sør.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

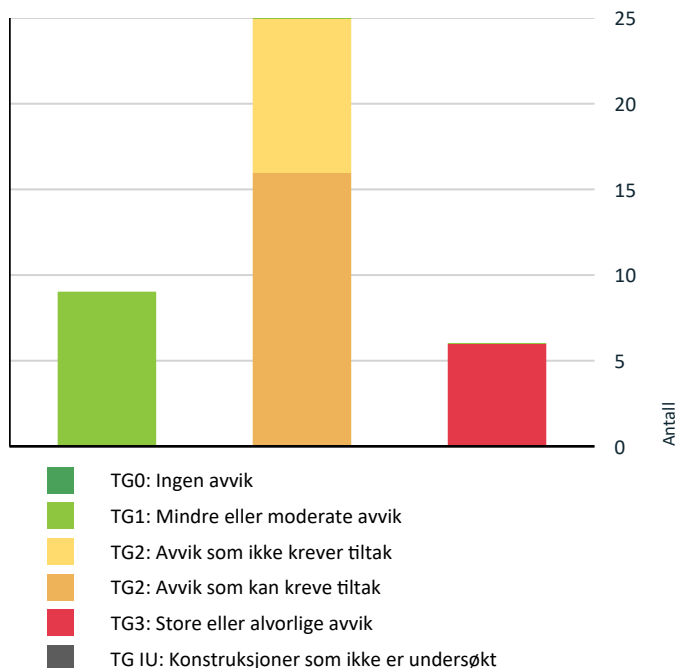
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte boder i kårbolig benyttes som kontor.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller.

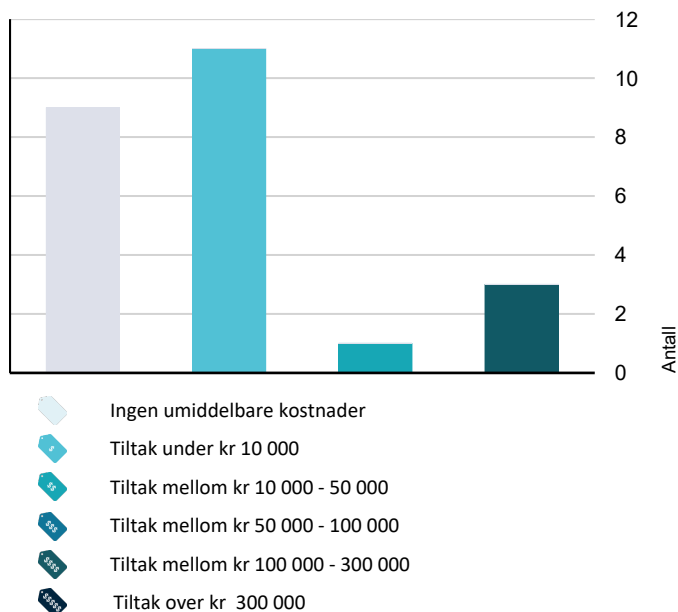
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger har bare leid ut kårboligen, og aldri bodd på eiendommen.

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Kjellertrapp** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje, kårbolig > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje, kårbolig > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1956

Kommentar

Iht. tidligere takst

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygget generasjonsdel
2024	Drenert østvegg
2024	Murt opp ny mur under deler av kårboligens østvegg
2024	Bygget nytt inngangsparti med trapper til begge deler av bolig
2024	Pusset opp innvendige overflater ved maling av vegger og enkelte himlinger
2024	Montert nytt dusjkabinett i kårbolig
2024	Lagt nye laminatgulv på soverom i opprinnelig bolig
2024	Pusset opp overflater på bad i andre etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.
Det er to pipehatter over tak, og takstiger til piper for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Lakk har løsnet fra vindskibeslag.
Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.
Vindskibeslag bør vedlikeholdes.
Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner.



Lakk har løsnet fra vindskibeslag.



Frostsprengt nedløpsrør.

TC 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Det er montert lusinger bak overliggere for å redusere tilgang for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.
Bordkledning er værslitt og det er stedvis løsnet maling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.
Løsnet maling må fjernes og bordkledning må vedlikeholdes.

Tilstandsrapport



Omramming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader.



Eksempel på råteskadet bordkledning.



Eksempel på værslitt bordkledning med løsnet maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har sannsynligvis takkonstruksjon av stedsbygde takstoler. Det er adkomst til loft over opprinnelig bolig via luke i himling. Tilbygget kårbolig mot sør har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og det er en liten inspeksjonsluke i gavlspiss. Loftet har ikke gangbart gulv så det ble undersøkt fra luke. Det er utført fuktmåling i taktro fra luke og det måles tørt på befaringsdagen. Tilbyggene har luftespalter fra gesimser. Loft over tilbygg mot nord er ikke besiktiget da luke i gavlspiss var gjenmalt, og ikke lot seg åpne. Loft over opprinnelig bolig er ikke undersøkt grunnet mangel på gardintrapp på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det observeres ikke lufterventiler i gavlspisser på opprinnelig bolig, og det er ukjent løsning for lufting i skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å etablere lufterventiler i gavlspisser, eller ved å montere diffusjonsåpen undertaksduk da taktekking skiftes.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags isolerglass. To vinduer i kårboligen er av nyere nato. Det er i hovedsak malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller og ett malt trevindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Kjellervinduer er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av kjellervinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på værslitt kjellervindu.

1 TG 1 Dører

Boligen har to malte ytterdører, en til hver del av boligen, og det er to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass av nyere dato. Terrassedør i kårbolig er fra 2018 og i opprinnelig bolig fra 2017. Det er en enkel kjellerdør under vestvendt treterrasse, og denne er ikke funksjonstestet.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Opprinnelig bolig har en østvendt treterrasse fra 2024 på cirka 10 m² som utgjør inngangsparti med rekkverk kledd med stående bord og rekkverkshøyde på cirka 94 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på bærebjelke på trestolper i terreng. Det er også en vestvendt overbygget treterrasse på cirka 31 m² med rekkverk kledd med liggende kledningsbord og rekkverkshøyde på cirka 68 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på bærebjelker opplagret på trestolper i terreng. Kårboligen har en østvendt inntrukket treterrasse fra 2024 på 6 m² som utgjør inngangsparti med rekkverk kledd med stående bord og rekkverkshøyde på cirka 94 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på betongfundament i terreng. Det er også en vestvendt delvis overbygget treterrasse på cirka 14 m² med rekkverk kledd med liggende kledningsbord og rekkverkshøyde på cirka 65 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på bærebjelker opplagret på trestolper i terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk på vestvendte terrasser tilfredsstiller ikke gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Boligen har to enkle tretrapper til inngangspartiene mot øst med to trinn.

Det er en tretrapp med rekkverk på to sider til vestvendt terrasse på opprinnelig bolig, og en enkel tretrapp med rekkverk på en side til vestvendt terrasse på kårbolig.

Det er en enkel støpt trapp på fire trinn ned til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

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

Vestvendte trapper er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Vestvendte trapper bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består i hovedsak av gulvbelegg og laminatgulv, vegger er kledd med trepanel og malt tapet, og himlinger er kledd med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig bolig har etasjeskille av støpt dekke og tilbyggene har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avviket måles i stue i opprinnelig bolig.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe i opprinnelig bolig med tilknyttet ildsted i stue.

Det er en elementpipe i kårbolig med tilknyttet ildsted i stue.

Sotluker er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en uinnredet grovkjeller med overflater av betong og mur.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag, også i deler av kjeller der drenering ikke er utbedret.

Det er høy luftfuktighet i deler av kjelleren, det måles stedvis skadelig fuktinnhold i panel i himling, og det henger kondensdråper fra støpt dekke i et bodrom.

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.

Tilstandsrapport

Det står to avfuktere under kårboligen, og den ene bør flyttes til bodrom med tekniske installasjoner. Det bør sikres luftsirkulasjon i kjelleren, for eksempel ved montering av vifter.



Skadelig fuktinnhold i panel i himling.



Eksempel på saltutslag



Kondensdråper under himling.

TE 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp opp til andre etasje. Trappen har tette trinn og rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 3 Kjellertrapp

Boligen har en enkel kjellertrapp i lakkert utførelse.
Det er lav overhøyde i deler av trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjellertrapp mangler rekkverk og håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige dører - 2

Det er dører av enklere sort i kjeller.
Det er en finerdør og tre enkle tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

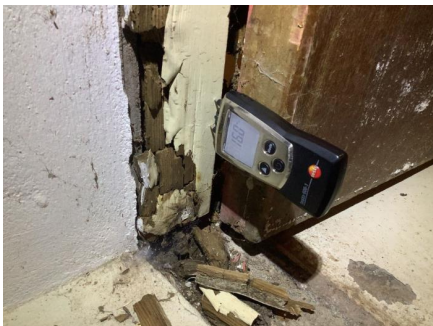
En kjellerdør har råteskadet karm og fuktskadet dørblad, men det måles tørt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadet dør må rives. Ny dør bør ikke monteres da det er en fordel at luft får sirkulere mellom rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet karm, og det måles tørt.



Fuktskadet dørblad på samme dør.

VÅTROM

1. ETASJE, KÅRBOLIG > BAD

TG 3 Generell

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og noe fall lokalt rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Total

Tilstandsrapport

høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 15 mm.

Det har toalett, servantinnredning, nytt dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sluk, tettesjikt og enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Badet har ikke tilluft (for eksempel spalte under dør).

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet så disse kan trekke opp vann hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Det er noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere slik det står i dag, uten vannpåkjenning. Det tåler mest sannsynlig ikke bruk etter dagens krav, og tidspunkt for når tiltak må gjøres kommer an på tiltenkt bruk av våtrommet. Kostnadsestimat gjelder full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.



Bunnen av baderomsplate er ikke forseglet.

1. ETASJE, KÅRBOLIG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



Hulltaking, og det måles tørt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har malt vinylbelegg på gulv, malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det er en vanntett oppkant på cirka 80 mm rundt hele badet.

Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett direkte tilkoblet avløp og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Sluket ligger cirka 10 mm høyere enn gulv ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sluk, tettesjikt og komponenter på servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere slik det står i dag, uten vannpåkjenning. Det tåler mest sannsynlig ikke bruk etter dagens krav, og tidspunkt for når tiltak må gjøres kommer an på tiltenkt bruk av våtrommet. Kostnadsestimat gjelder full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Hulltaking, og det måles tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling. Det er en vanntett oppkant på cirka 80 mm rundt rommet. Det har rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke fall til sluk.

Det er ukjent om vegger er bygget for vannbelastning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sluk, tettesjikt og komponenter på sanitærinstallasjoner.

Det er utett sveis i vinylbelegget.

Vinylbelegget er ikke ført under slukets klemring. Dette betyr st det ikke er tett tilslutning mellom gulv og sluk.

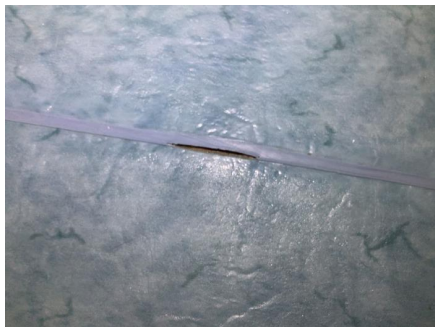
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet kan fortsatt fungere slik det står i dag, uten vannpåkjenning. Det tåler ikke bruk etter dagens krav, og tidspunkt for når tiltak må gjøres kommer an på tiltenkt bruk av våtrommet. Kostnadsestimat gjelder full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utett sveis i vinylbelegget.



Utett tilslutning mellom vinylbelegg og sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken bak sanitærinstallasjoner. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE, KÅRBOLIG > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate og rustfri servantbenk med to kummer. Det er overskap over innredning og løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

1. ETASJE, KÅRBOLIG > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i to vinkler med malte slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er et felt ved siden av komfyr med nedfelt flis som benkeplate. Det er overskap over innredning på to vegger og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er glassdører i overskap som vender ut fra innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malt panel og malt strie på vegger og malte plater i himling.

Det har servant, toalett og naturlig ventilasjon via vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe og av plast (rør i rør). Stoppekran er plassert på bodrom i kjeller under opprinnelig bolig. Deler av rørstrekk var isolert på befaringsdagen, og isolerte rør er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er plassert i kjeller, og det er ikke tilgang til denne fra kårbolig. Avviket medfører automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det bør monteres stoppekran i kårbolig, eller så bør det sikres at kårboligen har adkomst til utvendig kjellerinngang da stoppekran er plassert i bodrom innenfor denne.

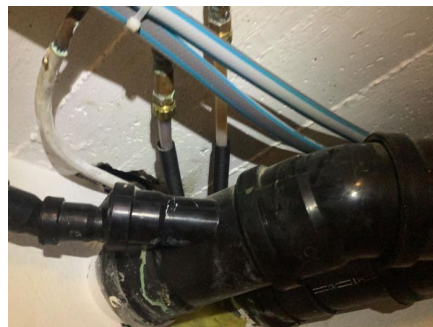
En bedre løsning for lekkasjevann kan være å montere lekkasjesikring under enden av varerør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasjevann fra enden av varerør ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning.



Lekkasjevann fra enden av varerør ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning.

📍 TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Stakeluker er plassert i kjeller og lufterventiler er plassert på badene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

📍 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et forfilter med kaliumpermanganat, minirensanlegg med salttabletter og trykktank plassert i kjeller. Datoer på utstyret er 2017, 2018 og 2021.

📍 TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er et støpejernsluk i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og ett sikringsskap i hver del. Opprinnelig bolig har originalt sikringskap i gang med nyere jordfeilautomater og kårbolig har sikringskap med skrusikringer plassert på kontor.

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.

1956

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

Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider i selgers eie:

"Montert panelovner. Lagt opp til lys og stikkontakt i kjeller. Skjøtet stige kabel i kjeller."

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Det foreligger kun samsvarserklæring for utførte arbeider i løpet av det siste året (selgers eie), og det elektriske anlegget er av eldre dato. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig bolig mot vest har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Tilbyggene har sannsynligvis drenering fra sine byggeår, og det er stedvis synlig fuktsperre på grunnmur.

Det ble utført drenerende arbeider mot øst høsten 2024 og det er fremvist billedokumentasjon av fuktsperren og montering av to drenerør.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder grunnmuren på opprinnelig bolig.

Det er ikke montert tettelist på fuktsperre mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Tettelist bør monteres på fuktsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert tettelist på fuktsperre.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig bolig har grunnmur av betong og tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker. Grunnmur på deler av vegg mot øst på kårbolig ble murt opp i 2024 etter skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på utvendig horisontalriss.



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på innvendig skråriss.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn opplyst fra 2021 med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og avløpsledning av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Septiktank

Boligen har slamavskiller av betong opplyst med tre kammer og overløp til grøft.

Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at slamavskilleren er fra byggeår, men at infiltrasjonen ble gravd cirka 2014.

Lokk på kummene var fryst fast på befaringsdagen, så disse er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold, og sprekkdannelse i grunnmurer og murvegger.

Beskrivelse

Låve oppført både med grunnmur av betong og punktfundamentert på betongfundamenter på terreng. Bygget har både støpt dekke, grusdekke og tregulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, med unntak av fjøsdel som er oppført med murvegger. Det er et åstak tekket med bølgeblekkplater.

Kjeller er inndelt i gjødselkjeller og to bodrom for enkel lagring.

Første etasje er inndelt i fire rom og egnet for lagring av kjøretøy, og det er en eldre fjøsdel med noe begrenset brukbarhet slik den står i dag.

Andre etasje består av ett stort rom og er egnet for lagring.

Det er innlagt strøm i deler av låven, og den har et eget sikringsskap der strømmåleren for eiendommen er plassert.

Det er et enkelt tilbygg mot vest for korn tørke, og dette er hverken oppmålt eller beskrevet på grunn av lav standard.

Redskapsskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt redskapsskjul oppført med grusdekke, bindingsverksvegger satt på terreng utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av taksperer med takteking av bølgeblekk.

Bygget har opprinnelig en dobbel labankdør, men denne er løftet av hengsler.

Bygget er oppført nært terreng og dette medfører økt risiko for råteskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

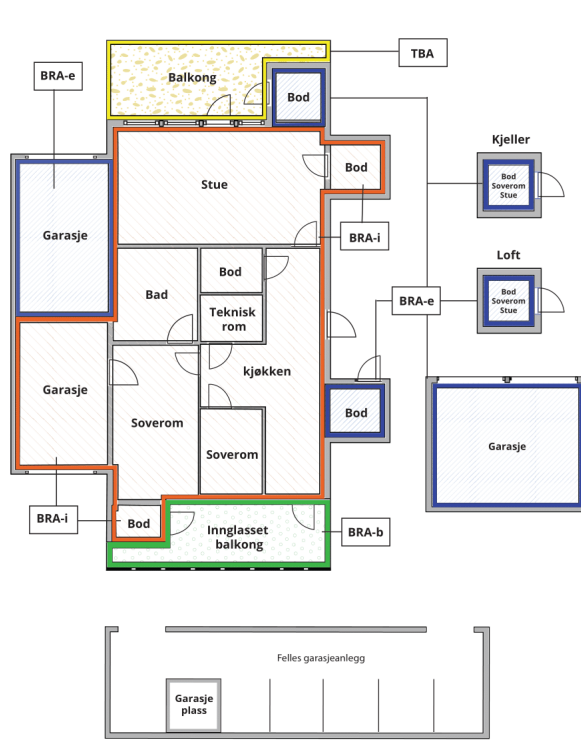
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	85			85	41
1. Etasje, kårbolig	68			68	20
Kjeller	143			143	
SUM	352				61
SUM BRA	352				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Toalettrom		
1. Etasje, kårbolig	Gang , Kontor , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bod 8		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte boder i kårbolig benyttes som kontor.
Det foreligger ikke tegninger av kjeller.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ukjent løsning for brannskille mellom boenheter. Ettersom dette er fullverdige boenheter er det etter dagens forskrift krav til brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Selger har utført arbeider som egeninnsats.

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)		
Loft		146		146	
1. Etasje		219		219	
Kjeller		129		129	
SUM		494			
SUM BRA	494				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje		Bod , Bod 2, Fjøs, Korntørke	
Kjeller		Gjødselkjeller, Bod , Bod 2	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Redskapsskjul

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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	209	143
Låve	0	494
Redskapsskjul	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Jan Steinar Kokkin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	104	72		0	7582.4 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Trangenvegen 534

Hjemmelshaver

Kokkin Jan Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer på Sletta, cirka 10 km nord-øst for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst til eiendommen fra fylkesvei 2082, og det er cirka 75 m på privat vei til gårdplassen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder).

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt i hovedsak opparbeidet med plen, diverse trær og beplantning. Det medfølger noe dyrket mark mot fylkesveien som gjør eiendommen egnet til enkelt dyrehold.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.12.2024		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse, generasjonsbolig	22.11.1984		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1983	Kun årstall er oppgitt i kommunens stempel	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.12.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	29.09.2022		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.01.2025		Gjennomgått		Nei

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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/JT4262>

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