

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stampavegen 160, 2266 ARNEBERG

 ÅSNES kommune

 gnr. 193, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 14566-1720

Referansenummer: PP1982

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



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: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 2020. Utført av:
egeninnsats.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.

Eldre del:

Boligyttvervger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Tilbygget del mot sør:

Boligyttvervger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Tilbygget del mot nord:

Boligyttvervger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Karnapp i stue.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eier opplyser:

Montert musebørste bak panel.

Skiftet enkelte panelbord på fasade mot sør i 2024.

Saltakkonstruksjon.

Oppløft i takkonstruksjonen.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling isolert med kutterflis.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget.

Tilbygget del mot sør:

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Loft ikke besiktiget.

Tilbygget del mot nord:

Takkonstruksjonen er understøttet med limtredragere.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1988 og 1993.

Skiftet isolerglass i ett vindu i stue. Utført i 2024.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller

Nyere plassbygget ytterdør. Montert i 2024.

1.etasje

Malt ytterdør med glassfelt.

Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 1993.

Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2004.

Veranda ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker og trepilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord.

Overflater med malt tømmermannpanel.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt

isolert med mineralull.

Areal på ca. 21 m²

Lys og strøm.

Skyvedører med ettlags glass.

Adkomst til liten terrasse ifra stue.

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp ved inngang til vaskerom.

Carport:

Gruset gulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Understøttet med limtredrager.

Vinduer med ettlags glass.

Hundegård belagt med belegningsstein og gjerde.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv og lakkert tregulv.

Overflater med panel, malt panel, malt tapet, malte MDF-veggplater, malt strietapet og brystningspanel.

Montert MDF-veggplater på ett soverom i

2.etasje. Utført i ca.2022

Malt div.overflater. Utført i 2024.

Himlinger med panel, malte plater, malt MDF-

takpanel og malt panel.

Montert MDF-takpanel på ett soverom i 2.etasje.

Utført i ca.2022

Jordgulv i kjeller.

Eldre del:

Etasjeskille over kjeller:

Støpt dekke- etasjeskille.

Etasjeskille over 1.etasje i eldre del.

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del med krypkjeller mot sør:

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del med krypkjeller mot nord:

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen

ligger i område med moderat til lav

radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre del:

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Klebersteinsovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Utvendig elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.
Peis med peisinnsets i stue.
Utepeis av murte lettklinkerblokker.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Jordgulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Eier opplyser: Det er utført tetting med byggskum rundt ytterdør og rør i kjeller.

Tilbygget del med krypkjeller mot nord:

Krypkjeller med ringmur.

Krypkjeller er ikke besiktiget på grunn av omramming med netting i åpning.

Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tilbygget del med krypkjeller mot sør.

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Vinylbelegg i inntrinn.

Montert håndløper på begge sider.

Laminerte innerdører.

Hunderom:

Gulvflater med sponplater.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Malt ytterdør med glassfelt.

Hundeluke i vegg.

Isolert hunderom i ca.2021. Utført av: egeninnsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i badromsgulv.

Ca. 8 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Ikke synlig membran i sluk.

Plastsluk.

Ikke synlig membran i sluk.

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassvegg, baderomsinnredning, badekar og vegghengt dusj.

Montert badekar i ca.2019

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med malt tapet.

Overflater malt med våtromsmaling i ca.2022

Himling med malt panel.

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.

Plastsluk.

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Heltre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, del med glassdører, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert i kjeller. Montert vannfilter.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk
varmepumper luft- luft og suppleres med
vedfyring.
En varmepumpe ifra 2009.
Varmekabler i vindfang og baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 198 liter fra
2004.
Ikke fast tilkoblet.

Trykktank plassert i kjellerrom. Montert i 2022.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
2.etasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Montert røykvarsler.
Nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.
Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da
den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del:
Byggegrøp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Overvannsrør for takrennedløp.

Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis
isolert med treullsementplater (tresonitt)
innvendig.
Tilbygget del med krypkjeller mot nord:
Krypkjeller med ringmur.
Tilbygget del med krypkjeller mot sør.
Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt
krypkjeller.
Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

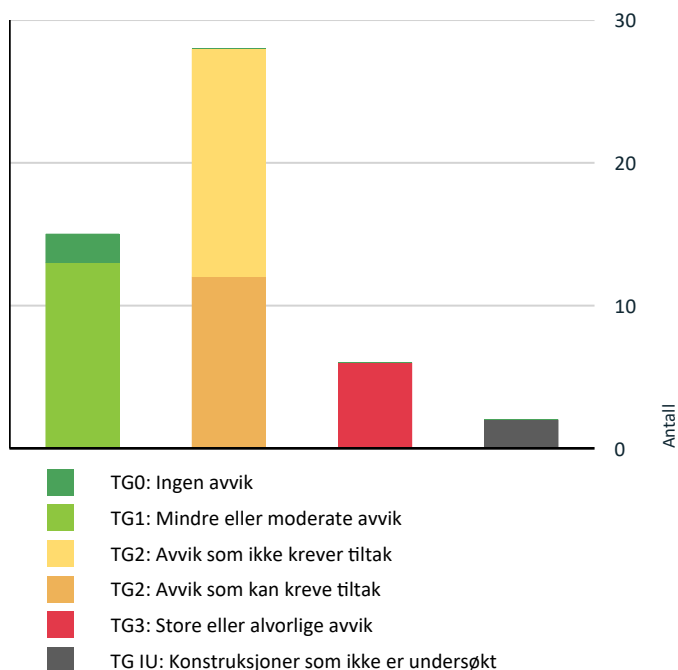
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

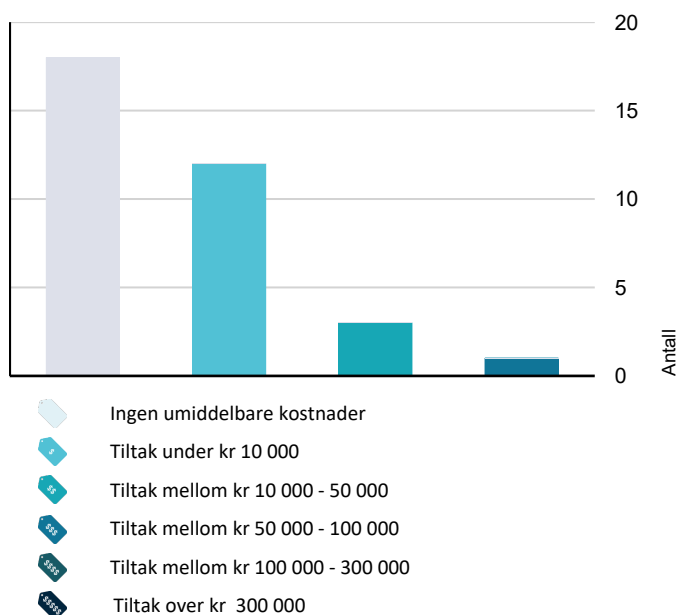
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Mot sørvest med carport, veranda og bad. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1994	Tilbygg	Med stue mot nord. Kilde: eiendomsverdi.no
2005	Tilbygg	Med vaskerom mot sør. Ca.byggeår. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny taktekking ble lagt i 2020. Utført av: egeninnsats.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Tilbygget del mot sør:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Tilbygget del mot nord:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eier opplyser:
Montert musebørste bak panel.
Skiftet enkelte panelbord på fasade mot sør i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Oppløft i takkonstruksjonen.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling isolert med kutterflis.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget.

Tilbygget del mot sør:

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Loft ikke besiktiget.

Tilbygget del mot nord:

Takkonstruksjonen er understøttet med limtredragere.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist muselort og musefeller på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1988 og 1993.

Skiftet isolerglass i ett vindu i stue. Utført i 2024.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskade i stuevindu og badromsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Kjeller

Nyere plassbygget ytterdør. Montert i 2024.

1. etasje

Malt ytterdør med glassfelt.

Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 1993.

Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider til inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda ved inngang.
Fundamentert på lettklinkerblokker og trepilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord.
Overflater med malt tømmermannpanel.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.
Areal på ca. 21 m²
Lys og strøm.
Skyvedører med ettlags glass.

Adkomst til liten terrasse ifra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i himling i over veranda. Tørt ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp ved inngang til vaskerom.

TG 2 Andre utvendige forhold

Carport:
Gruset gulv. Støpt sokkel.
Oppført i bindingsverk.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med limtretrager.
Vinduer med ettlags glass.

Hundegård belagt med belegningsstein og gjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på innvendige overflater og taksperrer. Tørt ved befarings.

Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv og lakkert tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

1.etasje: Knirk i gulv i gang (1.etasje).
Glippe i laminatskjøt i stue.
Slitt gulv på ett soverom i 1.etasje.
Knirk i gulv på ett soverom i 1.etasje.
Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malt panel, malt tapet, malte MDF-veggplater, malt strietapet og brystningspanel.
Montert MDF-veggplater på ett soverom i 2.etasje. Utført i ca.2022
Malt div.overflater. Utført i 2024.
Himlinger med panel, malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel.
Montert MDF-takpanel på ett soverom i 2.etasje. Utført i ca.2022

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeider: Mangler del med gulvlist og taklist på soverom i 2.etasje.

Det er påvist fuktmerke i panelskjøt over stue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Jordgulv i kjeller.

Eldre del:

Etasjeskille over kjeller:

Støpt dekke- etasjeskille.

Etasjeskille over 1.etasje i eldre del.

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del med krypkjeller mot sør:

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del med krypkjeller mot nord:

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm i loftstue.

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Eldre del:

Murt teglpipe ett løp med luftkanal. Sotluke i kjeller.

Klebersteinsovn i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke. Merker etter sotvann under sotluke.

Riss/avskalinger i ildstein.

Sprekk i flere fliser under ildsted.

Del med manglende fugemasse i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Utvendig elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.
Peis med peisinnsett i stue.



TG 2 Pipe og ildsted - 3

Utepeis av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med takstein.

Enkelte riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Jordgulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Eier opplyser: Det er utført tetting med byggsjum rundt ytterdør og rør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt fuktøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.
Fuktinnsig/synlig vann ifra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Kryp Kjeller

Tilbygget del med kryp kjeller mot nord:

Kryp kjeller med ringmur.

Kryp kjeller er ikke besiktiget på grunn av omramming med netting i åpning.

Blind- kryp kjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

TG 2 Kryp kjeller - 2

Tilstandsrapport

Tilbygget del med krypkjeller mot sør.

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.

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.

Større skjevheter i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper - 2

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Vinylbelegg i inntrinn.

Montert håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av låsekasse i innerdør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Hunderom:

Gulvflater med sponplater.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Malt ytterdør med glassfelt.

Hundeluke i vegg.

Isolert hunderom i ca.2021. Utført av: egeninnsats.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu og innerdør i våtsonen.

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu og innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 8 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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.

Ujevne fuger og trapping i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk.

Ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassvegg, baderomsinnredning, badekar og vegghengt dusj. Montert badekar i ca.2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i servant.

Det er påvist fuktskjolder i bunnplate under servant. Tørt ved befaringshengsel er ikke festet til skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er påvist fuktsperre bak plate. Skal kun være ett tettesjikt i våtsonen på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt tapet.
Overflater malt med våtromsmaling i ca.2022
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Tapet er dårlig festet i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Heltre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, del med glassdører, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Stoppekran plassert i kjeller. Montert vannfilter.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Kondens på vannrør.
Rust på rørtilkoblinger.

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: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring.
En varmepumpe ifra 2009.
Varmekabler i vindfang og baderomsgulv.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 198 liter fra 2004.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

Trykktank plassert i kjellerrom. Montert i 2022.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2. etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

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.

Variierende alder på el.anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Ombygging av sikringsskap.

Fjerne gammelt sikringsskap.

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.

Arbeidsbeskrivelse:

Feilsøk kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2021.

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Nei



Brann tekniske 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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske 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 brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert røykvarsler.

Nytt brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Drenering - 2

Tilbygget del:

Byggegrøp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis isolert med trellsementplater (tresonitt) innvendig.

Tilbygget del med krypkjeller mot nord:

Krypkjeller med ringmur.

Tilbygget del med krypkjeller mot sør.

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Mosegroing på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lager og vedskjul.

Byggeår

1960

Kommentar

Ca.byggeår. Tidligere tilstandsrapport.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Plassbygget ytterdør.

Overbygget takkonstruksjon.

Understøttet med søyler av rundtømmer.
Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Rust på takplatene.

Panel ligger stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Råteskade i tregulv og utvendig panel.

Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger.

Mangler takrenner og nedløp.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Tilbygg / modernisering

2023 Tilbygg Overbygget tak. Kilde: eiers opplysning.

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.



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 boden
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, skjeheter 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 oppdager 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 sprenge seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	65			65			65
1.etasje	133			133	24		133
2.etasje	27			27		6	33
Hunderom		4		4			4
SUM	225	4			24	6	235
SUM BRA	229						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, Kjellerrom 2		
1.etasje	Vindfang, Gang, Bad, Vaskerom, Gang 2, Soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Stue/spisestue		
2.etasje	Trapperom, Loftstue, Soverom		
Hunderom		Hunderom	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 23 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerbod, Vedskjul	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	69
Uthus	0	14

Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 23 m².

Uthus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Silje Kristin K Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	193	35		0	1922.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stampavegen 160

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Silje Kristin Kristoffersen
Rønning

1/2 Hjemmelshaver: Tobias Rønning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Mosogn i Åsnes kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og åpen beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot vest.
Flisa sentrum ca. 12 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Privat. Vann fra borehull på egen tomt. Avtale om deling med 3 andre enheter.
Utgifter fordeles likt. Etablert i 2000. Egen strømmåler.
Eier opplyser: Skiftet kobling til vannpumpe i borehull. Spylt borehull i 2022.

Tilknytning avløp

Privat. Infiltrasjonsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Svakt hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering. Belagt med belegningsstein ved inngangsparti.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Siste hjemmelovergang

År

2019

Forsikring

Selskap

KLP

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/PP1982>

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