

Tilstandsrapport



Enebolig



Høsbjørvegen 211, 2388 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 737, bnr. 11

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 15921-1508

Referansenummer: ZC8377

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige tjenester.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rune Kirkerud', on a light yellow rectangular background.

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vært ubebodd de senere årene, og bærer preg av dette. Boligen fremstår generelt i en enkel standard. Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og at det ikke er utført noe vedlikehold og oppgraderinger på mange år. Bygget har gjennomgående lav standard, er gammelt og bærer generelt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Planløsninger fra den tiden det ble oppført og senere endret og tilbygd.

Eldre bolig, og en må forstå at konstruksjoner og bygningsdeler kan være preget - og er preget av alder og slitasje. Boligen og tilbyggene er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Bygningen har dårligere varmeisolering enn det byggeforskrifter krever for nybygg i dag. Skjevheter og retningsavvik, og en del av dette anses som normalt i forhold til alder.

Utvendig kledning var ny i 1978 og på nordsiden i ca. 2008, ihht tidligere takst/eier. Kledningen er malt i 2025. Drenering fra opprinnelig byggeårene. Mye fuktgjennomslag og fukt i nyere og eldre kjellerdel. Mulig brudd på avløpsrør i grunnen i kjeller, da det er en del fukt/slam på gulv/bakken rundt området med soilrør/avløpsrør ved åpningen til eldre kjellerdel. Kryp kjeller (blindkjeller) og kryp loft uten adkomst, og det er vanskelig å kunne si noe om tilstanden. Våtrom fungerer, men må totalrenoveres pga alder. Innvendige overflater, innredninger og utstyr har generelt elde og slitasje. Takteking er trolig fra 50-tallet. Tatt i betraktning alder, slitasje og bemerkninger er det generelt behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Det er generelt en del bemerkninger pga bla. observerte forhold, nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3 og er vanlig pga alder. Noen bemerkninger bør utbedres og andre må utbedres. Se forøvrig beskrivelser/detaljer i rapport.

Garasje/Uthus:

Opprinnlig garasje er tilbygd i flere retninger og er ikke ferdigstilte.

Bygget ansees generelt å ikke ha en normal stand og det meste av dette er tilnærmet kondemnabelt. Ved eventuelt videre bruk må det foretas betydelig vedlikehold/oppgradering.

Uhus:

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget ansees generelt å ikke ha en normal stand. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Uthus 2018:

Bygget bærer preg av manglende tak/takteking- vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget ansees generelt å ikke ha en normal stand.

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Se forøvrig beskrivelser om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein av type fra 50-tallet. Takoppløftet er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Plast i takrenner og nedløp på fremsiden. Metall i takrenner og nedløp på baksiden. Vindskier med isbord. Det er takstige for feier på baksiden av taket/boligen. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Noen snøfangere av stigeledd el. på fremsiden av taket/boligen.

Veggene har tømmervegger og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning var ny i 1978, og på nordsiden i ca. 2008. Yttervegger ble utvendig påført og isolert, ihht tidligere takst/eier. Påføring og isolering er ikke mulig å verifisere på befaring.

Takkonstruksjoner med plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Takoppløft på den ene siden av taket/boligen. Deler av av takkonstruksjonen er etablert over den opprinnelige konstruksjonen - synlig på loft/kott i 2. etasje. Loft med delvis adkomst via kott/loft i knevegg i 2. etasje og er innsisert. Det er ellers loft uten adkomst og er generelt ikke innsisert da det ikke er tilgjengelig. Lukkede konstruksjoner med loft og skråtak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder- fra bla. 1975, 1978, 1981, 1986, 1994 og 2007. Kjellervindu.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Ytterdør med 2-lags glass fra 1991 (venstre for hovedytterdør).

Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer fra 2007 og 2015.

Terrasse med impregnert tregulv på fremsiden av boligen, størrelse er avrundet 20 m².

Utgang fra stue til innglassert terrasse og adkomst til hagen. Trekonstruksjoner fundamentert rett på grunnen/Leca. Pulttak tekket med metallplater. Impregnert tregulv, panelte overflater innvendig, enkle vinduer, størrelse er avrundet 11 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder:

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Laminatgulv, parkettgulv, gulvbelegg, og malt tregulv.
Vegger: Malte plater, malt mur, panel, malt panel, tynnplatepanel, tapet, malt strie, malte plater som fliser (flis-imitasjon) mellom overskap og underskap på kjøkken i 1. etasje og belegg i 2. etasje.
Himlinger: Malte plater, og malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag, og del med støpt etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller. Støpt gulv i ett kjellerrom.

Entre: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 1. Etg: (del av rom med peisovn) Målt ca. 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 70 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom 1. Etg: (gule rommet) Målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. Etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken 2. Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 40 mm høydeforskjell over hele rommet.

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

Det er radontiltak med radonvifte i en bod i 2. etasje. Rør ført ut til fri over tak.

Det er teglsteinspipe i boligen. Feieluke i kjeller.

Jøtul peisovn i stue 1. etasje, og er plassert på treklosser og Lecaklosser.

Dovre peisovn på kjøkken i 2. etasje.

Rom Under Terreng: Eldre kjellerdel og nyere kjellerdel. Nyere kjellerdel har gulv av betong og vegger med betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har blindkjeller (krypkjeller). Blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller- blindkjeller uten adkomst under deler av huset. Blindkjeller uten tilgang, og det er vanskelig å kunne si noe om tilstanden. Generell kommentar: Det er kryp- blindkjeller uten adkomst. Kryp- blindkjeller er ikke besiktiget da det ikke er luke/åpning. Krypkjellere er på generelt grunnlag en "risikokonstruksjon", og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens - anbefales etablert kontrollmulighet.

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1- og 2. etasje. Håndlist på en side av trappen.

Det er plassbygd kjellertrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører. Finerte dører og finerte dører med glass. Malte glatte dører.

Plassbygde garderobeskap fra byggeår i entre, to soverom og en bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Det ble målt 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk + ca. 4,5 cm oppbrett av

belegg ved døren.

Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Rommet har toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkkenbenk), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen med varierende alder. Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe, og kobberrør som vanntilførsler i boligen.

Avløpsledninger i boligen med varierende alder. Det er synlige soil avløpsrør (metall), og plast (PVC) avløpsrør i boligen.

Synlige plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger og baderom.

Det er synlig soilrør i kjeller og ut fra boligen. Stakeluke på avløpsrør i kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med diverse veggventiler og vindusspalte i ett vindu i boligen. Naturlig ventilerer er normalt ut i fra byggets alder.

Trykktank, og vannpumpe av type Well-X-Troll fra 1990 i eldre del av kjeller.

Varmtvannstanken er på 198 liter, type Høiax med produksjonsår 2006.

230V el-anlegg med åpent sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Overbelastningsvern 63 amp. 6x13 amp. 2x16 amp. 1x20 amp. Jordfeilbryter.

Elektriske panelovner.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.

Vanskelig å tyde/avlese årstall på slukkeapparat.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men det er trolig morenemasser i grunnen i området.

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør. Tilbygd del fra 1945 kan normalt ha påsmurt goudron (tettesjikt utvendig) på grunnmur. Ingen synlig utvendig tettesjikt. Tilbygd del fra 1970 har normalt ut fra byggeår opparbeidede drenerende masser og

Beskrivelse av eiendommen

drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fundamentert på murte gråsteinsmurer. (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.). Tilbygd del fra ca. 1978 er fundamentert med støpt grunnmur. Støpt gulv i nyere del av kjeller.

Terrengforhold: Det er noe varierende forhold rundt boligen. Flatt på fremsiden og langs gavlvegg på boligen mot innglasset terrasse. Fall mot boligen langs gavlvegg på nordsiden. Flatt og fall langs baksiden. Flatt og fall på terrenget ut fra boligen fra innglasset terrasse - ved gavlvegg sørside.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er privat avløpsystem med kummer og overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Septiktanker (kummer for avløpsanlegg) er av ukjent type og alder. Vurdert å være fra tilbygd år 1978 eller før.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/endringer i offentlige opplysninger.

Dobbelgarasje/Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/boder/carporter/endringer i offentlige opplysninger.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på inntilbygget bod, i offentlige opplysninger.

Uthus 2018

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Bygget er ikke registrert i offentlig register.

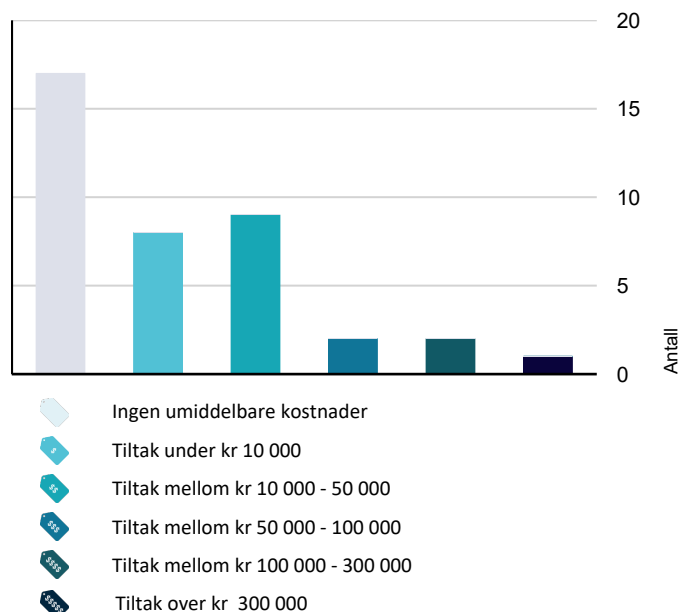
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har ikke bebodd eiendommen, og gjennomgang av egenerklæring er vurdert å ikke være relevant. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggspålysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1800

Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Opplyst av tidligere eier/takst å være oppført sent 1700 tallet tidlig 1800 tallet.

Standard

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

Vedlikehold

Generelt er det diverse behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1945	Tilbygg	Tilbygd i ca. 1945, ihht tidligere eier/takst. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.
1978	Tilbygg	Tilbygd i ca. 1978, ihht tidligere eier/takst. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.
	Modernisering	Boligen ser ut til å være påbygd med takkonstruksjon en gang i tiden.
1978	Modernisering	Utvendig kledning var ny i 1978, ihht tidligere takst/eier. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert.
2008	Modernisering	Utvendig kledning var ny på nordsiden i ca. 2008, ihht tidligere takst/eier. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert.
2021	Modernisering	Det er foretatt diverse oppgraderinger av yttervegger og isolering i 1. etasje i senere tid.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein av type fra 50-tallet. Takoppløftet er tekket med metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Takstein fra 50-tallet, og takstein av denne type blir porøs og kan trekke vann over tid.

Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Aluminiumsplater over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Bordtak - tre over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Utskifting av taktekkingsmaterialet må påregnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Plast i takrenner og nedløp på fremsiden. Metall i takrenner og nedløp på baksiden. Vindskier med isbord.

Det er takstige for feier på baksiden av taket/boligen. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.

Noen snøfangere av stigertrinn el. på fremsiden av taket/boligen.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne på fremside- venstre side har ikke nedløp (ligger løst ved terrasse).

Vindskier/Isbord generelt med elde/groing.

Løse isbord - fremside- høyre side. Spiker stikker opp.

Nedløp på baksiden er for høyt på vegg.

Det er ikke montert tilfredsstillende beslag i overgang tak/vegg innglasset terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse isbord - fremside- høyre side. Spiker stikker opp.



Takrenne uten nedløp.



Taknedløp for høyt på vegg.

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Kommentarer/Vurderinger: Vindskier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Råteskader i vindski- isbord- fremsiden venstre side, og flere steder ellers.

Råteskader i vindskier på baksiden- over innglasset terrasse.

Det er ikke montert forkantbeslag mellom tak og takrenne på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i vindski- isbord- fremside- venstre side.



Råteskader i vindskier på baksiden- over innglasset terrasse.



Bakside- Ikke forkantbeslag mellom tak/takrenne



Dør i fasade- Gavlvegg nordside uten dør innvendig.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmervegger og trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning var ny i 1978, og på nordsiden i ca. 2008. Yttervegger ble utvendig påforet og isolert, ihht tidligere takst/eier. Påforing og isolering er ikke mulig å verifisere på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Skjevheter/bulninger i fasadevegg - gavlvegg mot nord, og er vurdert å være pga eldre bygg og senere endret/tilbygd/kledd uten spesiell oppretting.

Gavlvegg- Nord: Dør på vegg, hvor det ikke er dør innvendig.

Kledningsbord står ned mot grunnmur bakside-gavlvegg nordside.

Kledningsbord med noe råte og ett hull- i fm innglasset terrasse.

Takoppløft- Innskjøtete kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledningbord med råte og hull må utbedres.

Ikke mulig å etablere lufting før kledning eventuelt skiftes ut en gang i fremtiden, og er derfor ikke kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fasader- Bakside og Gavlvegg mot nord



Kledning ned mot grunnmur.



Råte og hull i kledning- (Innglasset terrasse)



Takoppløft- Innskjøtede kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner med plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Takoppløft på den ene siden av taket/boligen. Deler av av takkonstruksjonen er etablert over den opprinnelige konstruksjonen - synlig på loft/kott i 2. etasje.

Loft med delvis adkomst via kott/loft i knevegg i 2. etasje og er inspisert. Det er ellers loft uten adkomst og er generelt ikke inspisert da det ikke er tilgjengelig. Lukkede konstruksjoner med loft og skråtak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler eller hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende loft/kott i 2. etasje. Diverse enkle klosser/understøttelser mellom nyere takkonstruksjon og eldre konstruksjon.

Påmonterte bord utenpå noen takbjelker, og er trolig pga avstivning.

En del muselort i kott/loft i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon (takkonstruksjon), om mulig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Kott/loft 2. etg.



Bilde: Fra kott/loft 2. etg- mot mønet. Understøttinger.



Bilde: Fra kott/loft 2. etg- mot fremside



Bilde: Påmonteret bord på bjelker.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder- fra bla. 1975, 1978, 1981, 1986, 1994 og 2007.

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbrett utvendig under vinduer har samme bredde som vinduer, og er vanlig forekommende pga alder (vanlig er at vannbrett og beslag føres forbi vinduer på begge sider).

Vinduer er skiftet ut i nyere tid og det er løsninger utvendig med vannbrett i treverk uten beslag. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong). Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag. Diverse sideomramninger er tørre, diverse avflassing og groing.

Sprukket omramning på ett vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stuevindu.



Vannbrett uten beslag og groing.



Vindu: Sprukket omramning.



Vannbrett over vinduer uten beslag.

Vinduer - 2

Kommentar: Diverse vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Generelt diverse avflassing og vedlikeholdsbehov.

1. Etg: Det er påvist punkterte vinduer i bod, gang og ett soverom.

Stue 2. etg: Punktert vindu i stue.

Soverom 2. Etg: Gjennskrudd vindu.

Stue 1. Etg: Uferdig i fm en vegg/vindu, og plast i front av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Ferdigstilte av vindusutføring på stue 1. etg må ferdigstilles etter ferdigstillelse av vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gang 1. Etg: Punktert vindu, svertesopp og avflassing.



Sov 1. Etg: Punktert vindu.



Sov 2. Etg: Gjennskrudd vindu.



Stue 1. Etg: Uferdig og plast i front av vindu.

Vinduer - 2 - 3

Kjellervindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervindu(er) er nær grunnen/bakken (bør være min 15 cm).

Vinduet står åpent og det gror inn.

Utvendig ved innglasset terrasse: Åpning for kjellervindu eller kjellervindu (?).

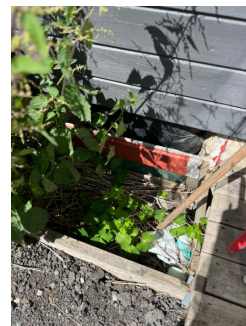
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpent kjellervindu.



Utvendig ved innglasset terrasse: Åpning for kjellervindu el.

Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport

Utvendig beslag er løst og utett under ytterdøren utvendig.
Større glipper mellom utvendig omramning og dørkarm.
Døren har slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Andre tiltak:

Oppgradering er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør.



Døren utvendig.



Utett mellom omramning og karm.



Utett mellom omramning og karm. Løst/utett beslag.

Dører - 2

Ytterdør med 2-lags glass fra 1991 (venstre for hovedytterdør).

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig.

Vannbrettet har sprukket.

Døren har elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ytterdør med glass.



Vannbrett og dørterskel.

Dører - 2 - 3

Terrassedører med 2-lags glass og trekarmmer fra 2007 og 2015.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke utvendige vannbrett og beslag over og under den ytterste terrassedøren (innglasset terrasse).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnert tregulv på fremsiden av boligen, størrelse er avrundet 20 m²-.

Vurdering av avvik:

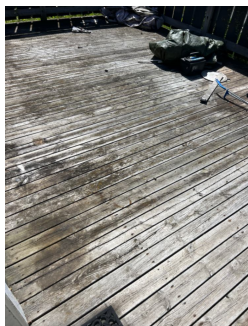
- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrassegulv.



Terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stue til innglassert terrasse og adkomst til hagen. Trekonstruksjoner fundamentert rett på grunnen/Leca. Pulttak teknet med metallplater. Impregnert tregulv, panelte overflater innvendig, enkle vinduer, størrelse er avrundet 11 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen takutstikk på gavlvegger.
Det er ikke nedløp på takrenne.
Vinduer og dør uten vannbrett og beslag over og under.
Løs og tørr kitt på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Diverse vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innglasset terrasse.



Innglasset terrasse.



Innglasset terrasse.



Innglasset terrasse.

INNENDIG

3 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder:

Gulv: Laminatgulv, parkettgulv, gulvbelegg, malt tregulv og korkbelegg i stue 1. etasje.

Vegger: Malte plater, malt mur, panel, malt panel, tynnplatepanel, tapet, malt strie, malte plater som fliser (flis-imitasjon) mellom overskap og underskap på kjøkken i 1. etasje og belegg i 2. etasje.

Himlinger: Malte plater, og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Generelt har overflater elde og slitasje.

Entre 1. Etg: Gulvlister er klemt ut fra yttervegg ved ytterdør.

Stue 1. Etg: Gulv er skadet/defekt. Utført isolert vegg er ikke ferdigstilt. Avflassing av maling i himlig.

Kjøkken 1. Etg: Skade i vegg bak vaskekum/blandebatteri.

Soverom 1. Etg: Muggdannelser på vegg.

Muggsopp på soverom skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Typiske årsaker er kondens på kalde flater, som vinduer og yttervegger. Menneskelig aktivitet, som utånding og dusjing, kan også bidra til økt fuktighet.

Gang 2. Etg: Eldre fuktskade på vegg- malte plater.

Stue 2. Etg: Eldre fuktmerker el. med umalt felt i forhold taket ellers.

Kjøkken 2. Etg: Laminatgulv er nedskrudd, skadet, har skjelheter og svikt i gulv.

Gang 2. Etg: Betydelig knirk i parkettgulv.

Soverom 2. Etg: Skadet/løs tapet på vegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generelt må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Knirk i gulv rettes når det skal legges nytt gulv i fremtiden.

Kostnadsestimat: Over 300 000



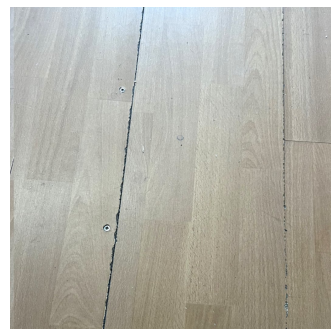
1. Etg: Stue. Skadet gulv, Uferdig utforet vegg.



1. Etg: Soverom. Muggdannelser.



2. Etg: Soverom Skadet/løs tapet.



2. Etg: Kjøkken. Nedskrudd gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag, og del med støpt etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller. Støpt gulv i ett kjellerrom.
Entre: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue 1. Etg: (del av rom med peisovn) Målt ca. 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 70 mm høydeforskjell over hele rommet.
Soverom 1. Etg: (gule rommet) Målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue 2. Etg: Målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 30 mm høydeforskjell over hele rommet.
Kjøkken 2. Etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 40 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mye knirk i ganggulv 2. etasje.

Det er generelt en del skjevheter i gulv, og svank/nedbøyninger i himlinger.

De større skjevheter og svank/nedbøyninger ser ut til å være i den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak

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

Se pkt "Overflater" for kostnadsestimat (forrige punkt).

Når det gjelder årsak til knirk er den ukjent, men gulv må for det meste skiftes ut og det kan da foretas utbedring. Knirk oppstår ofte når undergulv ikke er tilstrekkelig festet og/eller er spikret - og ikke skrudd, og er vanskelig å gjøre noe med før en legger nytt gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. Etg: Stuegulv. Korkbelegg og malt tregulv.



1. Etg: Soveromsgulv.



2. Etg: Kjøkkengulv. Nedskrudd laminatgulv.



2. Etg: Stuegulv.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er radontiltak med radonvifte i en bod i 2. etasje. Rør ført ut til fri over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med «særlig høy» aktsomhetsgrad.
Etablert radontiltak med radonvifte har høy støy, og har en feil.
Utett rørskjøt på rør mot himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Radonvifte må utbedres/skiftes og rørskjøt tettes tilfredstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



2. Etg: Radontiltak med vifte og rør ut til over tak.



Radonvifte: Høy støy.



Utett rørskjøt på røret.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i boligen. Feieluke i kjeller.
Jøtul peisovn i stue 1. etasje, og er plassert på treklosser og Lecaklosser.
Dovre peisovn på kjøkken i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

2. etg:

Peisovn har defekte ildfaste stein innvendig. Ovn står skjevt pga skjevhet i gulv.
Riss/sprekker på pipe- mur/puss.

1. Etg:

Peisovn i 1. etasje har er plassert på treklosser og Leca klosser.
Peisovnen har sprekke i metall- innvendig bakkant.
Sprekk i fm innmuring av piperør i pipe.
Pipevanger i stuehimling ifm pipe, har sprekker og har løsnet på den ene siden av pipen.
Riss/sprekker i mur/pipe.
Brannmur mellom stue og soverom har større sprekker (synlig i gult soverom).
Kjeller:
Det er en del sotrenning under feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sotrenning: Sjekke tetting rundt pipe utvendig i fm sotrenning. Dersom det renner vann ut av sotluka, er dette som regel et tegn på kondensering.
Det anbefales en kontroll av Brann/Feiervesen i fm bla. bemerkede forhold. Kostnadsestimat er kun en ca. sum.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Peisovn 2. etg.



Peisovn 2. etg: Innvendig. Defekte ildfaste stein.



Peisovn 1. etg. Sprekk i bakkant innvendig.



Feieluke i kjeller. Sotrenning.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng: Eldre kjellerdel og nyere kjellerdel. Nyere kjellerdel har gulv av betong og vegger med betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet 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.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Den eldre del av kjeller har ingen ventilering. Nyere del har en ventil.

Det er fritt vann/bløtt på bakken/gulvet i den eldste del av kjeller- i området mot åpning/nyere del av kjeller der kjellertrapp kommer ned.

Det er antagelig over 1 meter tykk grunnmur i indre del av kjeller (opprinnelig kjellerdel). Skjulte råteskader i etasjeskiller mot utvendig side kan erfaringsmessig forekomme uten at det lar seg inspisere.

Diverse råteskader i treverk/etasjeskiller i eldre kjellerdel og begynnende soppvekst (hvitt beleg) i treverk.

Det er påvist provisoriske understøttelser av etasjeskiller på grunnen med fare for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Konstruksjonene må sikres mot råtne, sopp og skadedyr.

De provisoriske understøttelser av etasjeskiller må ikke stå rett på grunnen, og må utbedres.

Omfang av råteskader er ukjent.

Se forøvrig punkt "Drenering" og "Terrengforhold" for tiltak/kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



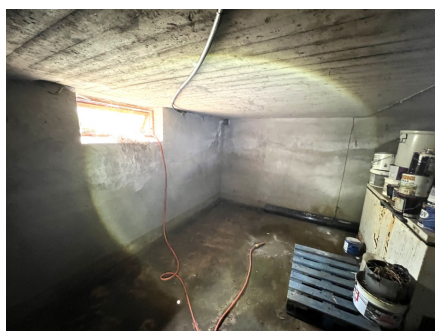
Eldre del av kjeller: Fritt vann/bløtt på bakken/gulvet.



Eldre del av kjeller.



Eldre del av kjeller.



Nyere del av kjeller.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har blindkjeller (krypkjeller). Blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller- blindkjeller uten adkomst under deler av huset. Blindkjeller uten tilgang, og det er vanskelig å kunne si noe om tilstanden. Generell kommentar: Det er kryp-blindkjeller uten adkomst. Kryp- blindkjeller er ikke besiktiget da det ikke er luke/åpning. Krypkjellere er på generelt grunnlag en "risikokonstruksjon", og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens - anbefales etablert kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Ingen synlig utvendig ventilering i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales etablert kontrollmulighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eldre kjeller: Del av blindkjeller ligger bla. til venstre bak murvegg.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1- og 2. etasje. Håndlist på en side av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i nedre del av trappen, der det er avstand fra trapp til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp - 1- og 2. Etg.



Ikke rekkverk i nedre del- høyre side.

Innvendige trapper - 2

Det er plassbygd kjellertrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Trappen har råteskader i trappevangene- nedre del mot kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskader må utbedres- eventuelt etablere ny.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.



Råteskader.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører. Finerte dører og finerte dører med glass. Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap fra byggeår i entre, to soverom og en bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal elde og slitasje pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Det ble målt 2,5 cm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk + ca. 4,5 cm oppbrett av belegg ved døren.

Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Rommet har toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Bad fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3. Rommet ble benyttet slik det fremstår.

Det er en del korrosjon (rust) i soilsluk.

Sluk uten klemring, og det er utett mellom gulvbelegg og sluk.

Toalett mangler trykk-knapp.

Skjevhet i servant/veggfeste.

Dusjkabintet mangler nedre del/front mot gulv.

Utette rørøppstikk i gulv.

Rommet har kun naturlig ventilering (veggventil).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bruk av dusjkabinett må opprettholdes uten vann på vegger/gulv til det blir oppgradert. Kostnad er om det eventuelt etableres nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom.



Sluk.



Servant



Røroppstikk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkkenbenk), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken.



Kjøkken.



Kjøkken.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Skader/Merker i front.



Skader/Merker i front.



Skadet skuff.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk med begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i boligen med varierende alder. Plastrør i vanninntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe, og kobberrør som vanntilførsler i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Irr oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg. Korrosjon er en naturlig prosess som gjør at metallet oksiderer. Det er en gradvis nedbryting av metallet.

Konsekvens/tiltak

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

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vannrør og stoppekraner i kjeller.



Rør i himling - kjeller.



Kjøkkenbenk 1. etg.



Røroppstikk i gulv- bad 2. etg.

Avløpsrør

Avløpsledninger i boligen med varierende alder. Det er synlige soil avløpsrør (metall), og plast (PVC) avløpsrør i boligen.

Synlige plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger og baderom.

Det er synlig soilrør i kjeller og ut fra boligen.

Stakeluke på avløpsrør i kjeller.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Lufterledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Støpejernsrør og ett dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3. Generelt vurdert med TG 2 da det ikke foreligger noen opplysninger om rørbrudd.

Det er en del korrosjon (rust) på soilrør i kjeller.

Mye korrosjon i sluk i baderom.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting: For å lukke avviket: Påvise lufting, eller etableres ventilering av anlegget over tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stakeluke og rust (korrosjon) på soilrør i kjeller.



Soilrør med rust (korrosjon) i kjeller.

Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Det er en del korrosjon (rust) på soilrør i kjeller.

Det er en del slam/vann/fukt på bakken rundt avløpsrør som går ned i grunnen i eldre kjellerdel.

Vurdert å være utetthet/lekkasje i avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Soil avløpsrør i kjeller må i første omgang kontrolleres av rørlegger eller rørinspeksjon (sjekke om det rørbrudd/lekkasje).

Kostnad for rørfornyng er ikke innhentet (rørstrømpe). Metode for rørfornyng hvor en fleksibel, impregneret strømpe trekkes eller blåses inn i det eksisterende avløpsrøret. Strømpen herder deretter og danner et nytt, sterkt rør inni det gamle.

Dette er en kostnadseffektiv og gravefri metode for å rehabilitere avløpsledninger.

Kostnaden for rørfornyng varierer, men ligger vanligvis på mellom kr. 2000 og kr. 5000 pr. meter, avhengig av flere faktorer. Disse faktorene inkluderer rørets tilstand, lengden på området som skal fornyes, og hvilken fornyngsteknikk som brukes.

Kostnadsestimat er derfor kun en ca. sum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soil hovedavløpsrør. Høyre for åpning til eldre kjeller.



Soil hovedavløpsrør. Korrosjon. En del slam/vann/fukt.



Soil hovedavløpsrør. Korrosjon



Soil hovedavløpsrør. Korrosjon

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med diverse veggventiler og vindusspalte i ett vindu i boligen. Naturlig ventilerings er normalt ut i fra byggets alder.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilerings er ikke avvik i forhold til alder, men gir TG 2 ihht rapportstandarden.

Naturlig ventilerings er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Flere rom har ingen ventilerings utover åpning av vindu og gir TG 3.

Ett soverom i 1. Etg har muggdannelser på vegger og skyldes som regel for høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Muggsopp lager spesiell lukt, og er vurdert å være ett inneklimateproblem.

Overflatekondens har sammenheng med luftfuktighet i kombinasjon med lav overflatetemperatur. Med god ventilasjon og tilstrekkelig luftskifte blir luftfuktigheten lavere, og følgelig mindre risiko for kondens selv om overflatetemperaturen er lav.

Konsekvens/tiltak

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

Soverom med muggdannelser må ventileres. Kostnadestimat utover dette er ikke vurdert.

Kostnadestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank, og vannpumpe av type Well-X-Troll fra 1990 i eldre del av kjeller.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Enkelt plassert på Leca klosser og sponplate.

Korrosjon i overgang trykktank/vannpumpe.

Noe overflate-korrosjon i deksler på vannpumpe.

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.

Plassering bør utbedres til ett fundament el.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trykktank/Vannpumpe.



Trykktank



Overgang trykktank (blå) og vannpumpe under.



Korrosjon i overgang tank/pumpe. Noe korrosjon på vannpumpe.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter, type Høiax med produksjonsår 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Plassert rett på grunnen/bakken på en bygningsplate.

Det er ingen stikkontakt for varmtvannsbereider. Strøm via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

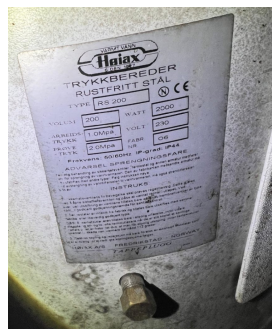
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Plassering bør utbedres til ett fundament el.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VVB



VVB

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230V el-anlegg med åpent spredenettt- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Overbelastningsvern 63 amp. 6x13 amp. 2x16 amp. 1x20 amp. Jordfeilbryter. Elektriske panelovner.

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.
1945 **Kommentar: Takstingeniør: Årstall er kun et ca. år og er ukjent. Boligen skal være tilbygd i ca. 1945 og ca. 1978. Det foreligger ingen opplysninger, og eier har ikke bebodd eiendommen. Ingen tilstede på befaring eller informasjon.**

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

Ukjent **Kommentar: Takstingeniør: Ukjent. Ingen tilstede på befaring eller informasjon.**

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

Ukjent

Kommentar: Takstingeniør: Ingen tilstede på befaring eller informasjon.

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

Tilstandsrapport

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei **Kommentar: Takstingeniør: Nei. Ingen opplysninger foreligger på befarings.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent **Kommentar: Takstingeniør: Ukjent. Ingen opplysninger foreligger.**

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

Ukjent **Kommentar: Takstingeniør: Ukjent. Ingen opplysninger foreligger.**

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 er ingen opplysninger. Med bakgrunn i den generelle vedlikeholdsmessige standarden, er det sannsynlig diverse som må påregnes oppgradert.**

Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll av el-anlegget.

Generell kommentar

El-anlegg med lav kapasitet, og oppgraderinger må påregnes.

Stue 1. Etg: Defekt/skadet stikkontakt- venstre for terrassedør.

Kjøkken 2. Etg: Skadet lysbryter på vegg mot bod.

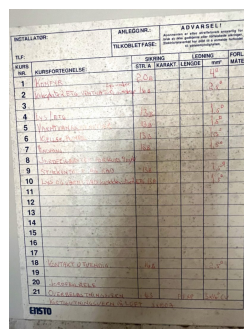
Ingen umiddelbare kostnader er vurdert utover bemerkninger og kostnader til en el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



KURS	KURSNUMMER	KURSBESKRIVELSE	STIL	AVSLUTT	LEDD	AVSLUTT
1	1	1				
2	2	2				
3	3	3				
4	4	4				
5	5	5				
6	6	6				
7	7	7				
8	8	8				
9	9	9				
10	10	10				
11	11	11				
12	12	12				
13	13	13				
14	14	14				
15	15	15				
16	16	16				
17	17	17				
18	18	18				
19	19	19				
20	20	20				
21	21	21				

Kursfortegnelse.



Kjøkken 2. Etg: Skadet lysbryter.



Stue 1. Etg: Defekt stikkontakt.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.

Vanskelig å tyde/avlese årstall på slukkeapparat.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Brannslukkeapparat 2. Etg.



Brannslukkeapparat 1. Etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men det er trolig morenemasser i grunnen i området.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår som har utgått brukstid, og ut ifra byggeår kan det normalt være steinsatt drenering og/eller keramiske rør. Tilbygd del fra 1945 kan normalt ha påsmurt goudron (tettesjikt utvendig) på grunnmur. Ingen synlig utvendig tettesjikt. Tilbygd del fra 1970 har normalt ut fra byggeår opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i fukt/vann i kjeller, og at forventet brukstid for dreneringen er passert (60 år).

Salt/kalkutslag og fuktgjennomslag etter optak av fukt i nyere del av kjeller.

Vann og fukt på grunnen i eldre del av kjeller.

Ingen synlig utvendig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Terrengfall rundt grunnmuren kan eventuelt stedvis først endres som tiltak.

Kostnadsestimat er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Nyere del av kjeller: Fukt og saltutslag.



Nyere del av kjeller: Saltutslag på innervegg.



Nyere del av kjeller: Fukt .



Eldre kjeller: Fult på grunnen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fundamentert på murte gråsteinsmurer. (tidsmessig grunnmur -murte gråsteinsmurer med stein har ikke armering med jern-armering el.).

Tilbygd del fra ca. 1978 er fundamentert med støpt grunnmur. Støpt gulv i nyere del av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Utvendige sprekker må tettes for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekke(er).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig: Sprekker i mur.



Utvendig: Sprekker i mur.



Utvendig: Sprekker i mur.



Soverom 1. Etg: Sprekker i brannmur mot stue.

Terrenghforhold

Terrenghforhold: Det er noe varierende forhold rundt boligen. Flatt på fremsiden og langs gavlvegg på boligen mot innklasset terrasse. Fall mot boligen langs gavlvegg på nordsiden. Flatt og fall langs baksiden. Flatt og fall på terrenget ut fra boligen fra innklasset terrasse- ved gavlvegg sørside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenget inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fallforhold på terrenget mot boligens nordside- gavlvegg. Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terrenget ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør foretas stedvise terrenjusteringer (kan gjøres ved en redrenering).

Fallforhold mot boligen må etter min vurdering endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nordside- Gavlvegg: Fall mot boligen.



Sørside- Gavlvegg: Flatt og fall ut fra boligen.



Baksiden- Flatt og noe fall langs boligen.



Fremside og gavlvegg sørside mot innglasset terrasse: Flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering er basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Alder er ukjent og det er er vurdert å være fra tilbygd år 1978 eller før.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er privat avløpsystem med kummer og overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

SE OGSÅ PKT "AVLØPSRØR - 2".

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Septiktanker (kummer for avløpsanlegg) er av ukjent type og alder. Vurdert å være fra tilbygd år 1978 eller før.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Private avløpsanlegg i noen kommuner har ett generelt krav om nytt utvendig avløpsanlegg. Ingen opplysninger om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Innhent rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeselskap.

Det foreligger ingen opplysninger om at anlegget ikke fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsanlegg må dokumenteres å være i orden, eller skiftes ut for lukke avviket. Kostnad for dette er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje/Uthus



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Ihht tidligere eier/takst.

Standard

Standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Det er generelt påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Enkel bygning som trolig opprinnelig var en dobbelgarasje som er tilbygd med boder og carporter i flere retninger.

Fundamentert rett på grunnen. Gruset dekke i garasjer og carporter.

Trevegger med enkle varierte konstruksjoner.

Fasader med stående og liggende utvendig kledning, OSB plater og metallplater.

Pulttak med enkle varierte trekonstruksjoner uten undertak, tekket med metallplater, og metallplater med taksteinsprofil.

Innredet med dører, vinduer 2 plassbygde garasje vippeporter inne i carporter til garasjer.

Bygningen bærer sterkt preg av enkle konstruksjoner, og er tilnærmet kondemnable.

Eventuelt må det påregnes oppgraderinger.

Plassert rett på grunnen.

Enkle lavt dimensjonerte konstruksjoner i vegger og tak.

Generelt uferdige fasader, taktekkinger og detaljer.

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



Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd med uthus og carporter. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er ukjent og et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Ihht tidligere eier/takst.

Standard

Enkel standard i relasjon til alder og bruken.

Vedlikehold

Det er påregnelig med en del vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fundamentert rett på grunnen.

Trevegger med stående utvendig kledning.

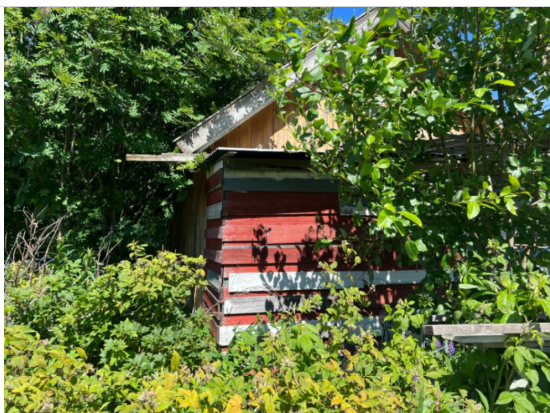
Saltak med plassbygde enkle trekonstruksjoner, takket med takstein.

Innredet med dører, og del med tregulv.

Bygningen bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Det er behov for en del vedlikehold/oppgraderinger.

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



Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd med bod- inntilbygget bod. Ingen registrerte byggeår i offentlige opplysninger.

Uthus 2018



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeår er et ca. år. Ingen registrerte byggeår i offentlig register. Ihht tidligere eier/takst.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er uten tak/taktekking, og bærer preg av dette. Kondemnabelt.

Beskrivelse

Fundamentert rett på grunnen.
Trevegger med liggende utvendig kledning.
Pulttak med trekonstruksjoner.
Innredet med vindu, dør, og gulv.

Bygningen bærer sterkt preg av manglende vedlikehold, og er tilnærmet kondemnabelt.
Det ikke tak/taktekking.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/167 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 3 Trapperom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Innglasset balkong, Bad, 2 Bod, Rom med tørrdo

Andre bygg: Dobbelgarasje/Uthus, Uthus, Uthus 2018
Bruksareal andre bygg: 83 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Beliggende i landlege omgivelser med flere boliger og landbrukseiendommer i nærområdet, i Furnesåsa ca. 5 km sør for Brumunddal sentrum i Ringsaker kommune.

Det er relativt kort avstand til bl.a: skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 4,5 km til nærbutikk i Nydal, ca. 4 km til nærbutikk i Brumunddal og ca 5 km til Brumunddal sentrum, ca. 5 km til næringspark i Nydal med bla. IKEA, ca 7 km til Olrud kjøpesentrum m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvemyrvegen 130 ,2388 BRUMUNDDAL 167 m² 1965 3 sov			28-04-2025	3 300 000	3 225 000		3 225 000	19 311
2	Furnesvegen 751 ,2320 FURNES 164 m² 1946 4 sov			16-04-2024	3 350 000	3 000 000		3 000 000	18 293
3	Yksetvegen 43 ,2388 BRUMUNDDAL 107 m² 1964 3 sov			29-04-2018	1 950 000	1 850 000		1 850 000	17 290
4	Bjørgedalsvegen 312 ,2388 BRUMUNDDAL 207 m² 1971 4 sov			18-10-2020	3 500 000	3 500 000		3 500 000	16 908
5	Høsbjørvegen 236 ,2388 BRUMUNDDAL 143 m² 1920 4 sov			21-02-2021	2 550 000	2 350 000		2 350 000	16 434
6	Yksetvegen 22 ,2388 BRUMUNDDAL 136 m² 1971 3 sov			14-12-2021	2 500 000	2 100 000		2 100 000	15 441
7	Bjørgedalsvegen 326 ,2388 BRUMUNDDAL 189 m² 1966 4 sov			08-10-2024	2 900 000	2 500 000		2 500 000	13 228
8	Furnesvegen 305 ,2388 BRUMUNDDAL 236 m² 1951 3 sov			27-06-2024	2 650 000	2 500 000		2 500 000	10 593

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (ukjent) ca. årlig sum.	Kr.	10 000
Kommunale avgifter (ukjent) ca.	Kr.	14 000
Eiendomsskatt (ukjent) ca.	Kr.	8 000
Privat vei (ukjent) ca.	Kr.	2 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Dobbelgarasje/Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje/Uthus	Kr.	70 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Uthus 2018

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2018	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

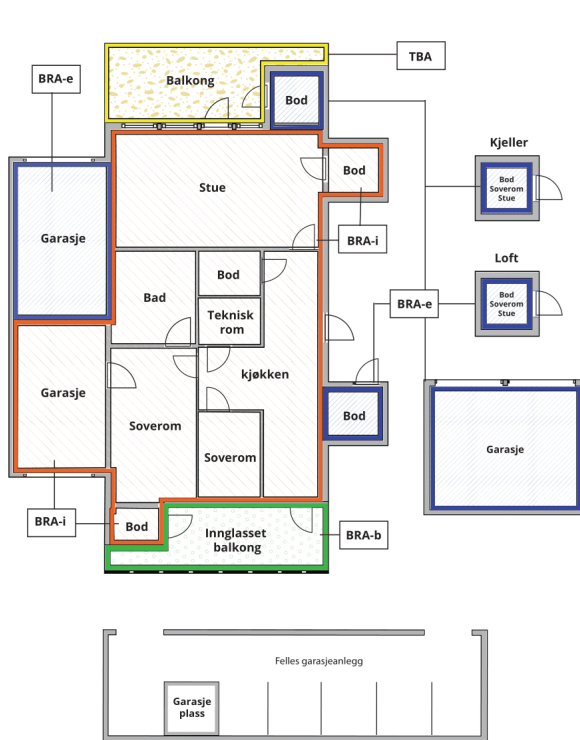
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kryp-Blindkjeller							
Kjeller						39	39
1. Etasje	96		11	107	20		107
2. Etasje	71			71		9	80
Kryploft							
SUM	167		11		20	48	226
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kryp-Blindkjeller			
Kjeller			
1. Etasje	Entré, Gang, Inngang m/Trapperom for 2. etg, Kjøkken, 2 stuer, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom til kjeller		Innlasset terrasse
2. Etasje	Trapperom, Gang, Rom med tørrdo, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2		
Kryploft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-b: Innlassert balkong ol.

Innlasset terrasse i 1. etasje på (avrundet) 11 m² er oppgitt som BRA-b.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Terrasse på fremsiden (avrundet) 20 m², er oppgitt som TBA.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 2 m² som ikke er målbart pga skråtaks-regel.

2. etg: Loft/Kott med tregulv i knevegg med gulvareal på (avrundet) 7 m².

Kjeller: 2 kjellerrom med forskjellige takhøyder på tilsammen (avrundet) ca. 39 m² er oppgitt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/endringer i offentlige opplysninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje/Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		49		49	48
SUM		49			48
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 2 biler, Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Ett bodareal på baksiden av boder mot hagen er ikke oppmålt og medregnet, og totalarealet BRA-e er derfor ett ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Carporter (utvendig overbygd areal) på 17 + 31 m² - tilsammen (avrundet) 48 m², er oppgitt som TBA.

Inntilbygget carporter på garasje/uthus er ikke målbart areal da det er ikke er tette bygg/vegger/porter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på tilbygg/boder/carporter/endringer i offentlige opplysninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		26		26	15
1. Etasje Utvendig bod		4		4	
SUM		30			15
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Opprinnelig uthus med 2 boder på tilsammen 26 m².

Dør til utvendig bod var ikke mulig å åpne på befaring, utvendig oppmålt, og er oppgitt med 4 m² som er ett ca. areal.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Utvendig overbygd areal på fremsiden på (avrundet) 15 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Ingen registrerte byggeår på inntilbygget bod, i offentlige opplysninger.

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:

Uthus 2018

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Bygget er ikke registrert i offentlig register.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	11
Dobbelgarasje/Uthus	0	49
Uthus	0	30
Uthus 2018	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	737	11		0	1860 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høsbjørvegen 211

Hjemmelshaver

Hanif Babar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i landlige omgivelser med flere boliger og landbrukseiendommer i nærområdet, i Furnesåsa ca. 5 km sør for Brumunddal sentrum i Ringsaker kommune.

Det er relativt kort avstand til bl.a: skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 4,5 km til nærbutikk i Nydal, ca. 4 km til nærbutikk i Brumunddal og ca 5 km til Brumunddal sentrum, ca. 5 km til næringspark i Nydal med bla. IKEA, ca 7 km til Olrud kjøpesentrum m.m.

Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Felles privat adkomstvei i området, felles for 10-12 stk eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Brønn og sisterne i kjeller er sammenkoblet. Vann til sisterne fra tak.

Ihht opplysninger på befaring for takst/tidligere eier i 2022 på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via kummesystem, 3 kummer med spredegrøfter.

Tømmes av kommunen. Ihht opplysninger på befaring for takst/tidligere eier i 2022 på eiendommen.

Regulering

Beliggende i uregulert område.

LNF område: Landbruk, natur- og friluftsområde.

Eiendommen er registrert med Enebolig og 2 stk garasjeuthus anneks til bolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker og trær.

Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Adkomst via privat vei området.

Det er ellers ingen opplyste forhold.

Bebyggelsen

Eiendommen ble etablert 28.02.1964 ifølge EDR-Infoland.

Ingen registrerte byggeår på eiendommen.

Enebolig er oppgitt av tidligere eier opprinnelig å være oppført på slutten av 1700-tallet, begynnelsen av 1800-tallet.

Det er diverse skjevheter i boligen, noe som er «normalt» på eldre boliger.

Utvendig panel var ny i 1978, og på nordsiden i ca. 2008 ihht tidligere takst/eier.

Yttervegger ble utvendig påforet og isolert.

Det er foretatt diverse oppgraderinger av yttervegger og isolering i 1. etasje i senere tid.

Dobbelgarasje er oppgitt å være oppført rundt 1964 ihht tidligere takst/eier.

Uthus er vurdert å være oppført rundt 1900-tallet.

Uthus oppført i 2018.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 10 000
Kommentar				
Årlig sum er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bebodd eiendommen, og gjennomgang er ikke relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.07.2025	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	
2	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC8377>

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