

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dr. Bjørnebyggs veg 12, 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 109, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m² BRA-i: 397 m²



Befaringsdato: 10.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 20580-1561

Referansenummer: EZ3636

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



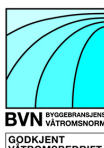
Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Undertak av duk ut fra observasjoner på loft. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra slutten av 1980-tallet. Pipe er helbeslått.

Vegger av reisverk/bindingsverk. Historiske opplysninger tilsier at vegger opprinnelig var isolert med flis og deretter etterisolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med stående lektekledning og noe tømmermannskledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Det er ikke lufting bak lektekledning. Lufteventil i fasade under ett vindu.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Det er tregulv i midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser.

Vinduer hovedsakelig av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass fra slutten av 1980-tallet. Noen kjellervinduer i form av innmurt glassbyggerstein og ellers med av tre med enkle glass og varerammer.

Dør i hovedentre med isolerglass. Dør i kjøkkenentre av tre med isolerglass. To-fløyet verandadør av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass. Balkongdør i 2. etasje med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass. Takoverbygget veranda ved kjøkkenentre.

Veranda har tilsynelatende fundamentering med punktfundamenter av betong. Ukjent materiale på søyler, mulig stål eller eternitrør som er støpt. Bygget av trekonstruksjoner for øvrig.

Hovedveranda er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner med takoverbygg. Beiset tregulv, sidevegger med vinduer med enkle glass og trepanel i himling.

Trapp av betong ved hovedentre med overliggende luftebalkong. Balkong bygget av trekonstruksjoner. Ukjent med tekking.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etasje med malte og lakkerte tregulv, fliser i kjøkkeninngang, tapeter og trepanel på vegger og trepanel og malte plater i himlinger. I stuer, kontor og hovedentre er det malt furuparkett som kan slipes.

Gulvkonstruksjoner med gulv på grunn av betong, ut fra byggeår så er det ingen isolering eller fuktsperre under betonggulvet. Det vises indikasjoner på at etasjeskiller mellom kjeller og 1., etasje er av både tre og betong, det er usikkert hva som er riktig. Etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl med sotluker i kjeller. En sotluke er skiftet på ett tidspunkt. Pipe er murpusset på loft. Åpen peis i stuen av malt mur og med steinplate på gulv, metallplater innvendig i peis. Murt peis med innsats på kjøkken/spisestue.

Enkel kjeller med overflater bestående av betonggulv, murvegger i malt og ubehandlet utførelse og mur og trepanel i himlinger. Det ligger grovt lagt teppe på gulv i trapperom. Jordkjeller med jord- og steingulv, betongvegger og trepanel i himling. Ventilering med ventiler i grunnmurer, de fleste er avstengt.

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter i noe ulike utførelser. Flere dører med glass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med badekar og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Fall på gulv på 1:100 i målt område.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Begge toalettrom med laminat på gulv, malte plater/tapet på vegger og plater/trepanel i himling. Innredet med toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med måler og stoppekran i vaskekjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Synlige avløpsrør av plast. Det er flere stakepunkter i kjeller. Det finnes avkappede deler i kjeller som ikke er i bruk.

Boligen har naturlig ventilering med noen få veggventiler i kjeller, men ikke fra alle rom. Veggventiler i 1. etasje og veggventil på ett soverom og på bodrom i 2. etasje.

I vaskekjeller er det sluk i gulv, utslagsvask med kraner på vegg, opplegg til vaskemaskin og benkeinnredning med vask.

Varmesentral med oljebrenner og el-kolbe fra 2007. Ikke bygget om for brenning med biodrivstoff. Varmer opp vann for forbruk og oppvarming.

Vannbåren varme med vannførende rør av kobber og varmekilder i form av radiatorer.

Installasjonene er av eldre dato.

Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjeller med automater og jordfeilsautomater. Sikringsskap i trapperom til loft med porselenssikringer.

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen kjente opplysninger om drenering. Det er ingen synlige tegn til fuktsperre på grunnmurer. Takvann ledes noen steder ned i bakken og noen steder ut på terreng.

Bygget er hovedsakelig fundamentert med støpt plate, noe stripefundamenter og grunnmurer.

Ulike fundamenteringsløsninger på tilbygget del med vanger og punktfundamenter. Grunnmurer er pusset og malt over terreng.

Det er varierende terrengforhold rundt bygget.

Stikkledninger fra 1970-tallet.

Oljetank av glassfiber med kapasitet på 3000 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

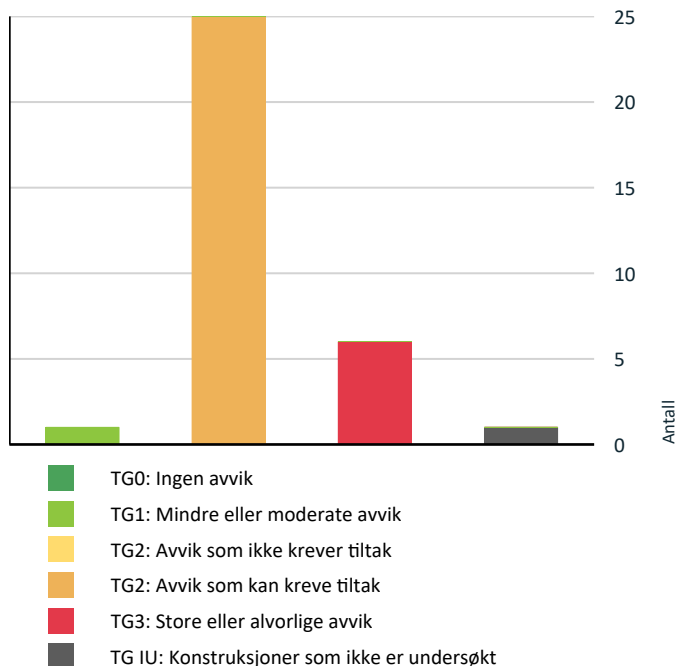
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

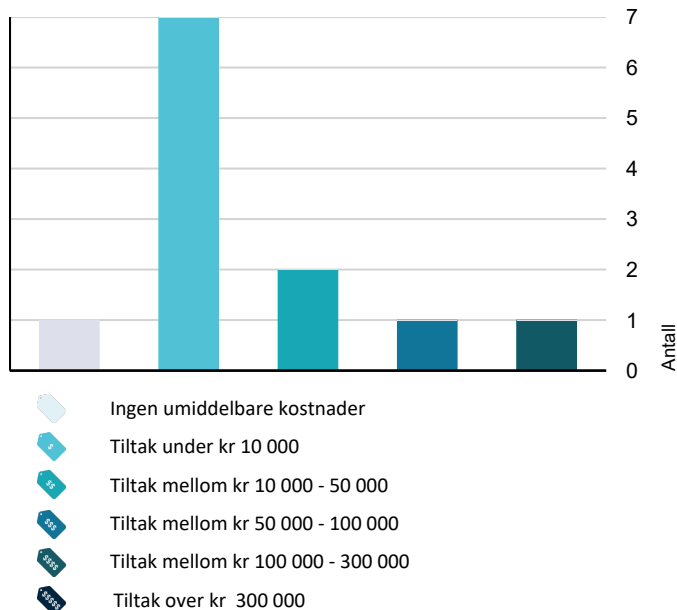
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [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 dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1936

Standard

Normal boligstandard, hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold

Stedvis noe etterslep på vedlikehold. Behov for flere naturlige oppgraderinger i årene som kommer som følge av alder.

Tilbygg / modernisering

1972

Tilbygget del med kjøkkeninngang, wc, kjøkken og spisestue.

Siste store renovering var på slutten av 1980-tallet. Det ble blant annet skiftet vinduer, lagt takteking, renoveret bad, renoveret toalettrom og kjøpt ny kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning er senere flyttet internt i boligen til dagens plassering. Det meste av røropplegg ble skiftet.

2007

Installert ny sentralfyr med elkolbe. Renoveret pipe. Montert ny sotluke på pipe.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med takplater av metall. Undertak av duk ut fra observasjoner på loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe misfarging/mosevekst i tynt lag på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av takflater.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra slutten av 1980-tallet. Pipe er helbeslått.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er frostspreng på flere taknedløp.

Stedvis falming av farge og avskaling av farge.

Konsekvens/tiltak

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

- 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 anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng for å hindre lekkasjer og vannpåkjeninger på fasader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på taknedløp med frostspreng.

Veggkonstruksjon

Vegger av reisverk/bindingsverk. Historiske opplysninger tilsier at vegger opprinnelig var isolert med flis og deretter etterisolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med stående lektekledning og noe tømmermannskledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Det er ikke lufting bak lektekledning. Lufteventil i fasade under ett vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder bobler i malingen, dette kommer som følge av tidligere benyttet linoljemaling.
Det er slitasje og oppsprekking av maling på pyntekasser på hjørner. Råteskade på ett hjørne på bakside, utført reparasjon med fugemasse.
Stedvis sprekker nederst på kledningsbord, men i lite omfang.
Hull etter hakkespett i en gavlspiss.
Skade på ett kledningsbord over vindu mot asfaltert plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er stedvis behov for vedlikehold av overflater, spesielt på hjørnekasser.
Det anbefales at treverk med råteskader skiftes ut.



Eksempel på boble i malingen.



Hjørnekasse med råteskade som er fylt med fugemasse.



Eksempel på slitasje på hjørnekasse.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Det er tregulv i midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og avskaling av maling på vindskier.

Det kan finnes råte på isbordlekker.

Det er noen få steder tegn til begynnende avskaling av maling i takutstikk.

Det er rennemerker og fuktmerker rundt lufting på loft, men det er tørt på befaring.

Det er mye vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av noen utvendige overflater.

Rennemerker rundt gjennomføring for lufting på loft bør følges med på.



Rennemerker rundt gjennomføring for lufting på loft.



Det er utsparring i taktro som er overlatt med undertak av duk.

TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass fra slutten av 1980-tallet. Noen kjellervinduer i form av innmurt glassbyggerstein og ellers med av tre med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Vinduer har slitasje og oppsprekking i kitt. Forekommer i ulik grad på de fleste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vinduer etter behov innvendig og utvendig.

Utskifting av kitt etter behov.

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på slitasje på kjellervindu.



Eksempel på innvendig slitasje.

TG 2 Dører

Dør i hovedentre med isolerglass. Dør i kjøkkenentre av tre med isolerglass. To-fløyet verandadør av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass. Balkongdør i 2. etasje med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle dører nærmer seg forventet brukstid.

Kjøkkenentre: Noe slitasje og misfarging på overflater. Dørblad tar lett i verandagulv.

Verandadør: Lås og vrider er løse.

Balkongdør: Vrider er løs. Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenentre: Vedlikehold av overflater og noe justering/tilpasning.

Verandadør: Ut fra alder og tilstand anses dør å være moden for utskifting.

Balkongdør: Ut fra alder og tilstand anses dør å være moden for utskifting.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda ved kjøkkenentre. Veranda har tilsynelatende fundamentering med punktfundamenter av betong. Ukjent materiale på søyler, mulig stål eller eternitrør som er støpt. Bygget av trekonstruksjoner for øvrig.

Hovedveranda er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner med takoverbygg. Beiset tregulv, sidevegger med vinduer med enkle glass og trepanel i himling.

Trapp av betong ved hovedentre med overliggende luftbalkong. Balkong bygget av trekonstruksjoner. Ukjent med tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda ved kjøkken: Råte på kledningsbord rundt søyler på begge sider. Noe slitasje på gulv.

Hovedveranda: Det er noe slitasje på vinduer og innkledning av søyler. Stedvis oppsprekking i kitt på vinduer.

Betongtrapp: Noe oppsprekking i overflater.

Balkong: Det er noe misfarging og slitasje nederst på søyler. Det er påbegynt malearbeid som ikke er ferdigstilt på balkong. Kraftige råteskader på hjørnestolper og på flere kledningsbord på rekkverk. Høyde på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Veranda ved kjøkken: Utskifting av råteskadet treverk.

Hovedveranda: Normalt vedlikehold.

Betongtrapp: Det er ikke nødvendig med tiltak.

Balkong: Rekkverkskonstruksjon må rives å bygges på nytt. Det anbefales samtidig utskifting av gulvbord og at det foretas kontroll av tilstand på bjelkelag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i kledningsbord rundt søyle.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Eksempel på råte i rekkverk på balkong.

INNVENDIG

Overflater

Overflater hovedsakelig med malte og lakkerte tregulv, fliser i kjøkkeninngang, tapeter og trepanel på vegger og trepanel og malte plater i himlinger. I stuer, kontor og hovedentre er det malt furuparkett som kan slipes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i 1. etasje fremstår hovedsakelig helhetlig. Det finnes noen avvik slik som bom i fliser og oppsprekking i fuger i gulv i kjøkkenentre, noen sprekker i tapet og slitasje på gulv på soverom.

Det er noe mer slitasje på overflater i 2. etasje, spesielt på gulv. Andre avvik er noen dører tar i gulv. det soter fra hengsler på dører. I 2. etasje er det flere garderobeskap som ligger mot yttervegger, dette medfører risiko for at kondens kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Tilstandsrapport



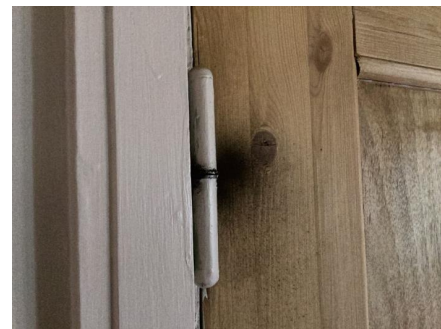
Oppsprekking i fuger kjøkkenentre.



Eksempel på sprekk i trapet.



Eksempel på merker på gulv etter dør i 2. etasje.



Det soter fra hengsler i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong, ut fra byggeår så er det ingen isolering eller fuktsperre under betonggulvet. Det vises indikasjoner på at etasjeskiller mellom kjeller og 1., etasje er av både tre og betong, det er usikkert hva som er riktig. Etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis knirk i gulv.

Det er målt høydeavvik på gulv i midtre stue i på ca. 20 mm.

Det er målt høydeavvik på gulv i gang i 2. etasje på 40 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluker i kjeller. En sotluke er skiftet på ett tidspunkt. Pipe er murpusset på loft. Åpen peis i stuen av malt mur og med steinplate på gulv, metallplater innvendig i peis. Murt peis med innsats på kjøkken/spisestue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avskaling på overflate på pipe i trapp.

Sprekk i overflate på pipe i 2. etasje.

Det er noe sprekker og rennemerker på overflater på pipe på loft.

Det var pipebrann i 2023. Pipe ble kontrollert i etterkant av brannvesen og feiervesen. Siste gang i oktober 2023. Det er opplyst at det ikke foreligger åpne avvik.

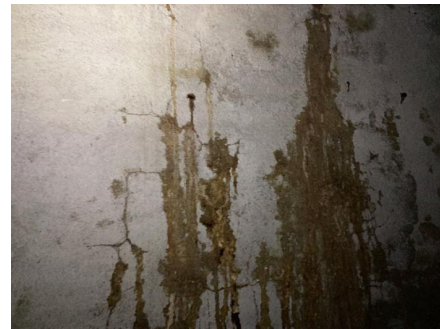
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold av overflater.



Sprekk i overflate på pipe i 2. etasje.



Eksempel på sprekker og rennemerker på pipe på loft.

Rom Under Terreng

Enkel kjeller med overflater bestående av betonggulv, murvegger i malt og ubehandlet utførelse og mur og trepanel i himlinger. Det ligger grovt lagt teppe på gulv i trapperom.

Jordkjeller med jord- og steingulv, betongvegger og trepanel i himling. Ventilering med ventiler i grunnmurer, de fleste er avstengt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: I noen rom er mye av vegger dekket av gjenstander. Kjeller har et fuktig klima og det er flere tegn til at det er fuktpåkjenninger på grunnmurer. Eksempler er: Stedvis avskaling på vegger. Fuktinnhold i treverk i himlinger på ca. 20 vektprosent, dette er i grenseland for hva som kan være skadelig for treverk. Stedvis saltutslag på vegger. Råte i treverk på stedsbyggede hyller.

Jordkjeller: Det er flere lagrede gjenstander av tre i jordkjeller. Det er stedvis soppvekst på lagrede gjenstander og grunnen. Trehimlinger har fin lys farge, men fuktinnholdet måles til ca. 22 vektprosent.

I et ytterhjørne er det misfarging og fuktinnhold på over 30 vektprosent i himling. Dette skyldes antagelig høyt fuktinnhold i luften i rommet sammen med kald luft fra lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller: Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjeller. Kjeller er ikke egnet til innredning og boligformål. Dersom det gjøres vedlikehold av overflater må det forventes at avskalinger og saltutslag kommer tilbake så fremt det ikke gjøres tiltak med årsaken til fuktpåkjenningene.

Jordkjeller: Det anbefales fjerning av alle lagrede gjenstander. Det bør legges fuktsperre på grunnen og alle ventiler bør holdes åpne. Etter disse tiltak bør det måles om fuktinnhold i treverk i himlinger har sunket til under 20 vektprosent. Hvis ikke, så anbefales det etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på avskaling på vegger.



Eksempel på saltutslag.



Eksempel på soppvekst på gjenstand i jordkjeller.



Området med misfarging i himling og høyt fuktinnhold.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger i trinn er større enn hva dagens krav tillater. Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk i 2. etasje er lavere enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Innvendige dører

Enkle dører i kjeller i ulike utførelser, er ikke vurdert. Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter i noe ulike utførelser. Flere dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen få bruksmerker.

Noen løse vridere.

Dørblad på dør mellom kjøkken og kjøkkenentre er noe vridd.

Det er skadet vrider på liten dør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fastmontering av løse vridere.

For utbedring av dør med vridd dørblad må dørblad skiftes ut.

Utskifting av skadet vrider.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takesplater i himling. Innredet med badekar og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Fall på gulv på 1:100 i målt område.

Vurdering av avvik:

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

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

Svelling rundt ventil i himling.

Stedvis misfarging av silikon eller lignende i underkant av plater.

Stedvis noen skader på overflater på veggplater.

Sprekk i skjøt på gulvbelegg ved gjennomføring i gulv.

Det er flere hull etter tidligere oppheng.

Tegn til fuktpåkjenninger i himling over badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovring av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen. Ved videre bruk av rommet anbefales det montering av tett dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

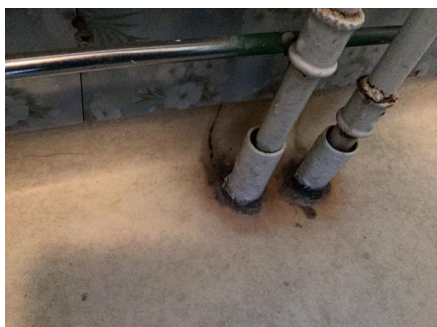
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Svelling i himling ved ventil.



Sluk av plast med klemring.



Utett ved gjennomføring i gulv.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er funksjonell, men med slitasje på overflater. Svelling på skrog under vask, det er tørt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.



Svelling på skrog under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Overflater med laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Noen bruksmerker på overflater.
Innredninger er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malte plater på vegger og plater i himling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe misfarging i himling og oppsprekking rundt avløpsrør.
Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i vaskekjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er kondens på vannrør ved inntak og noen andre steder i vaskekjeller. Det kan ikke utelukkes drypplekkasjer, men dette kan ikke konkluderes med et slikt omfang av kondens.

Kraftig rust på dør på fyrrom.

Det er noen steder vannrør som er koblet fra og som ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eksempel på rust på vannrør.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Det er flere stakepunkter i kjeller. Det finnes avkappede deler i kjeller som ikke er i bruk.

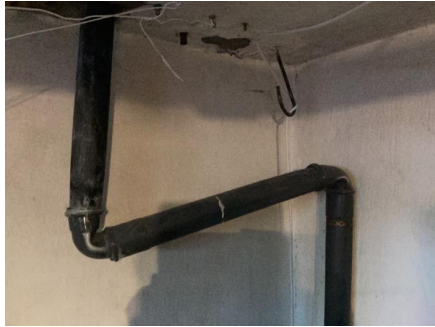
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Dersom dette er avløpsrør som er i bruk er det motfall på avløpsrøret.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med noen få veggventiler i kjeller, men ikke fra alle rom. Veggventiler i 1. etasje og veggventil på ett soverom og på bodrom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

I vaskekjeller er det sluk i gulv, utslagsvask med kraner på vegg, opplegg til vaskemaskin og benkeinnredning med vask.

Vurdering av avvik:

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

Deler på avløpsrør er tapet under utslagsvask.

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.



Varmesentral

Varmesentral med oljebrenner og el-kolbe fra 2007. Ikke bygget om for brenning med biodrivstoff. Varmer opp vann for forbruk og oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med vannførende rør av kobber og varmekilder i form av radiatorer. Installasjonene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget er av en slik alder at det må påregnes at behov for utskifting av komponenter oppstår.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap i kjeller med automater og jordfeilsautomater. Sikringskap i trapperom til loft med porselenssikringer.

Registrerte avvik:

Det er mangelfull kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er koblingsboks uten lokk i gang i 2. etasje.

Skadet lysbryter i gang i 2. etasje.

Utett gjennomføring i sikringskap i loftstrapp.

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.

Siste renovering på store deler av anlegget var på 1980-tallet.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er opplyst at det skjer at porselenssikringer slår ut 1-2 ganger i året.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Nei

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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Ut fra registrerte avvik anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder kun for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Koblingsboks uten lokk.



Skadet bryter.

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Ingen kjente opplysninger om drenering. Det er ingen synlige tegn til fuktsperre på grunnmurer. Takvann ledes noen steder ned i bakken og noen steder ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.



Eksempel på løsning for takvann ned i bakken, ukjent funksjonalitet på løsning dersom den kobles sammen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er hovedsakelig fundamentert med støpt plate, noe stripefundamenter og grunnmurer. Ulike fundamenteringsløsninger på tilbygget del med vanger og punktfundamenter. Grunnmurer er pusset og malt over terreng.

Det er stedvis avskalinger på overflater.

Det er ikke observert oppsprekking eller tegn på bevegelser som medfører innvirkning på tilstandsgrad.



Eksempel på avskaling på overflater.

! TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det er varierende terrengforhold rundt bygget.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis svakt fall på terreng inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fall på terreng kan endres dersom det på ett tidspunkt skal dreneres rundt boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Oljetank av glassfiber med kapasitet på 3000 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank er ikke sanert og det kan finnes rester av olje i tanken.

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måler indikerer at det kan være olje på tanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1938

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Generelt etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur og plate mark. Tilbygget del tilsynelatende bygget med vegger satt direkte på terreng. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med stående trekledning og takteking med takplater av metall. Opprinnelig del har betonggulv og trepanel på inn verdige overflater. Tilbygget del med grusbakke og åpne konstruksjoner. Stedsbyggede porter av tre. Bygget har innlagt strøm.

Det er kraftig etterslep vedlikehold. Råteskader flere sider og skjevhet på vegg på tilbygget del.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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

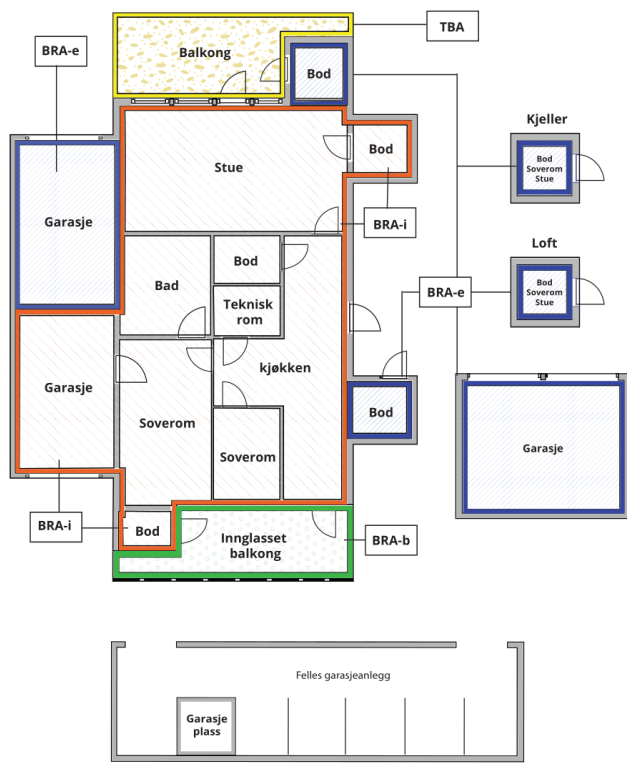
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	117			117			117
1. etasje	141			141	25		141
2. etasje	98			98			98
SUM	356				25		356
SUM BRA	356						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom, Uinnredet råkjeller med sandgrunn		
1. etasje	Kjøkken, Toalettrom, Entré/trapperom, Stue 1, Stue 2, Kjøkkenentre, Soverom		
2. etasje	Bad, Toalettrom, Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstrapp, Bod		

Kommentar

Åpne arealer er grovt estimert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	41			41			41
SUM	41						41
SUM BRA	41						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av arealet i tilbygget del har himlingshøyde på under 1,9 meter, men hele arealet er medtatt i oversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	233	123
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Pia Christina Dybendal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	109	151		0	2492.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dr. Bjørnebyes veg 12

Hjemmelshaver

Svensson David Jonas, Dybendal-Svensson Pia
Christina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et veletablert boligfelt sør i utkanten av Flisa sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Sammenhengende gang- og sykkelsti fra Dr. Bjørnebyes veg til Flisa sentrum. Til Flisa sentrum er det ca. 1 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Dr. Bjørnebyes veg,

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Stor hage med plen med rikelig med beplantning bestående av trær, busker og bed. Singel langs husvegger og stedvis gangbaner av heller. Asfaltert parkeringsplass på utsiden av hagen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EZ3636>

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

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

TEKNISK VERDI FOR EIENDOMMEN

Bygninger	Normale byggekostnader	Fradrag	Teknisk verdi
Enebolig	8.600.000,-	2.500.000,-	6.100.000,-
Garasje	550.000,-	400.000,-	150.000,-
Sum teknisk verdi bygninger	9.150.000,-	2.900.000,-	6.250.000,-
Tomt			
Tomtverdi inkl. opparbeidelse	900.000,-		900.000,-
Teknisk verdi for hele eiendommen			7.150.000,-

Kirkenær 24.05.2024

Anders Austad

Øystein Opås Takstforretning v/
Anders Austad