

Tilstandsrapport



Enebolig



Kuranvegen 40, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 134, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 20580-1226

Referansenummer: WD2258

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 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.

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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

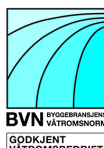
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

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 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking på opprinnelig del med takstein, ukjent alder og ukjent undertak. Tekking over tilbyggede deler med takplater av metall. Tilbygget entre ser ut til og ha undertak av presenning som stikker opp ved vegg. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Piper er helbeslått. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på tidspunkt for oppføring av opprinnelig del var med flis, men det er ukjent utførelse. Tilbygget del ved stue er opplyst isolert med 200 mm. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning er tilsynelatende lektet ut og kledd på nytt utenpå opprinnelig kledning. Det ses stedvis tegn til innblåst etterisolering i vegger. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som normalt vil være isolert med flis. Koror uten ventilering. Kjellervinduer av tre med enkle glass. Vinduer i bolig hovedsakelig av tre med isolerglass, men også noen vinduer med to lag glass. Vindu med enkelt glass og vareramme i trapperom. Vinduer med isolerglass er ut fra merking fra 1977 og 1990. Vinduer i tilbyggede deler er fra 1990 og er opplyst lagret frem til de ble montert i 2021 og 2023. Tett dør av tre til kjeller. Entredør av tre med sidefelt med to lag enkle glass. Verandadør av tre med isolerglass fra 2004. Veranda bygget opp på tidligere veranda av betong og med utkraget del. Bygget i trekonstruksjoner, delvis takoverbygget. Treverk i malt utførelse. Trapp av tre med rekkverk på en side. Trapp av tre ved entre. Kjellernedgang med trapp, vegger og tak av betong. Lemmer og platting på tak bygget av tre. Enkelt oppført drivhus. Konstruksjoner i hovedsak av rundstokker. Vinduer med isolerglass. Diverse tettinger med plast og tak av plast.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg på gulv, malte flater, tapet og trepanel på vegger og takesplater og trepanel i himlinger. Tilbyggede deler med har bjelkelag med asfaltplater på undersiden. Det er åpent inn under bjelkelag. Øvrige gulvkonstruksjoner hovedsakelig av tre, ukjent med isolering. Piper av tegl, sotluker i kjeller. Vedovn i stuen med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn på ett soverom med malt brannmur og metallplate på gulv. Grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel og pusset hønsetetting i himlinger. Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Tett trapp til 2. etasje med rekkverk mot rommet. Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje av ulike utførelser. Dører i 2. etasje av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje
Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Overflater bestående av trepanel og tapet på vegger og trepanel i himling. Sponplategulv belagt med gulvbelegg med oppbrett på vegger. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis fall på gulv bort fra sluk. Sluk av plast. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Sluk er under badekar og er ikke innsisert. Det er opplyst at det er benyttet dampspærre i yttervegger og at det er benyttet våtromsmaling.

Rommet er innredet med badekar, toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering.

Bad i 2. etasje

Bad er pusset opp når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Vinylbelegg på vegger og slett malt himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100. Sluk av støpejern. Membran på gulv og vegger av vinylbelegg. Åpen dusjløsning med dusjing rett på vegger, toalett og servantinnredning. Glassvegger på dusj. Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber. To vannrør av plast (rør i rør) går fra kjeller og til bad. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Grube med vannspeil i gulv i vaskekjeller. Ett avløpsrør ligger høyt, ukjent om dette leder vann til gruben fra ett sted, ett vannrør ligger lavt og leder mulig vann videre. Forholdene rundt denne løsningen er ukjent. Boligen har naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2020. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Åpent elektrisk anlegg. Anlegget er delvis av betydelig alder. Åpne porselenssikringer på vegg i kor ved bad. To jordfeilsautomater. Elektrisk opplegg i tilbygget del ved stue er utført i privat regi.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering rundt boligen. Opprinnelig del er fundamentert med støpt plate på mark og kjellervegger av betong. Tilbygget del ved stue er fundamentert med pilarer av tre som går ned i terreng og med tresøyler som går ned på planker som er lagt på terreng. Enkel punktfundamentering av tilbygget del med entre. Terreng har fall mot bygget på oversiden. For øvrig flatt og med fall fra bygget. Eksakt alder og materiale på stikkledninger er ikke kjent. Er av eldre dato. Eksakt alder og utførelse av privat kloakkanlegg er ikke kjent. Anlegget er av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

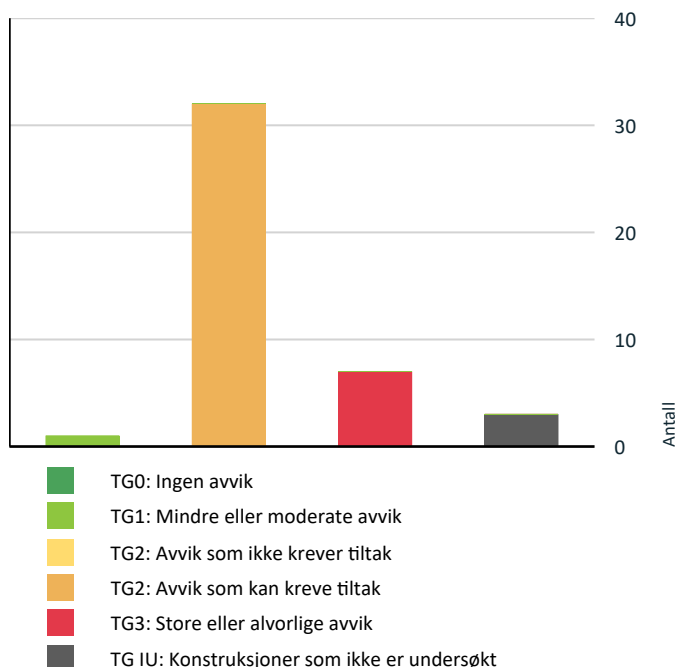
- Det foreligger ikke tegninger

Stall

- Det foreligger ikke tegninger

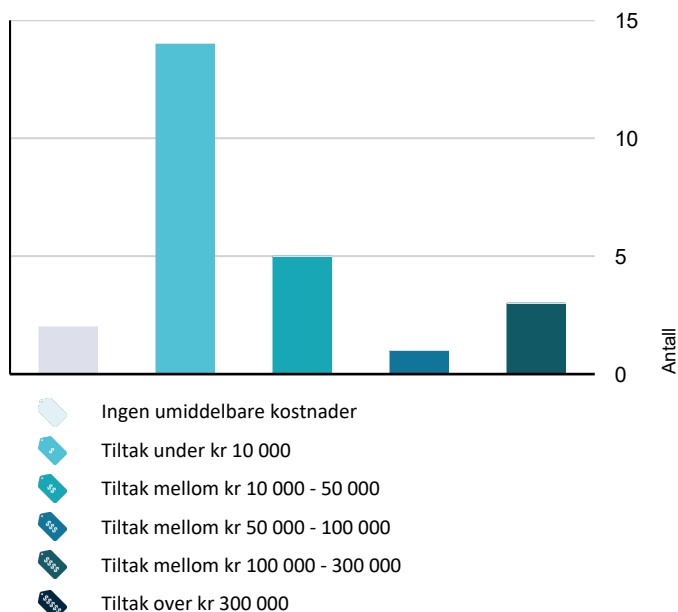
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

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](#)

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

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

 **Utvendig > Andre utvendige forhold - 2** [Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [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](#)

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

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

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

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [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 > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

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

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

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

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Bygget på 1940-tallet. (Opplyst ved forrige omsetning.)

Standard

Normal boligstandard, for det meste av eldre dato.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Bygget inn del av veranda til boligdel.
2021	Montert "ny" brukt kjøkkeninnredning.
2021	Pusset opp enkelte overflater.
2021	Pusset opp bad. Arbeider utført av ufaglært i privat regi.
2021	Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i privat regi.
2023	Tilbygget del med entré, bad og disponibelt rom. Oppført i stor grad med brukte materialer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på opprinnelig del med takstein, ukjent alder og ukjent undertak. Tekking over tilbyggede deler med takplater av metall. Tilbygget entre ser ut til og ha undertak av presenning som stikker opp ved vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mosevekst på takstein.

Løsning med overgang mellom takstein og takplater av metall fremstår svak. Ukjent løsning med overgang mellom undertak på opprinnelig og tilbygget del.

Noen takstein gaper mot takutbygg i 2. etasje.

Det er ukjent overgang/tetting mellom tak over tilbygget entre og opprinnelig del.

Det er flere steder ukurante løsninger.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Rengjøring av takflater.

Utførelse av overgang mellom opprinnelig og tilbyggede del bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er benyttet takstein og takplater av metall.



Usikker tetting i overganger.



Stedvis kraftig mosevekst.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Piper er helbeslått.

Vurdering av avvik:

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

Avskaling på pipebeslag og isbordbeslag.

Stedvis små bulker på taknedløp.

Det er diverse avskaling og slitasje på overflater.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på tidspunkt for oppføring av opprinnelig del var med flis, men det er ukjent utførelse. Tilbygget del ved stue er opplyst isolert med 200 mm. mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning er tilsynelatende lektet ut og kledd på nytt utenpå opprinnelig kledning. Det ses stedvis tegn til innblåst etterisolering i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasader har generelt kraftig slitasje. Eksempler er:

Oppsprekking i kledningsbord mot og avskaling av maling mot sør.

Omramming rundt vinduer er stedvis ført helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for råteskader.

Stedvis oppsprekking i kledningsbord over vinduer, kan være råte.

Råte i kledningsbord over kjellernedgang.

Innkledning under tilbygg går helt med til terreng, løsningen medfører fare for råteskader på nederste del.

Råte i kledning over vindu mot nord.

Det er lufting bak kledning uten musesikring på tilbygget del med entre.

Konsekvens/tiltak

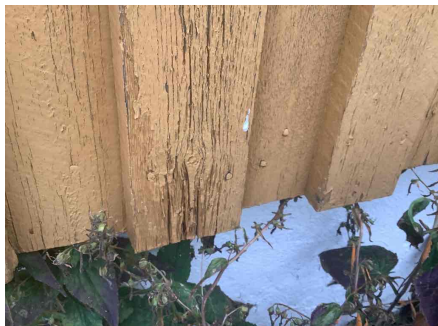
Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

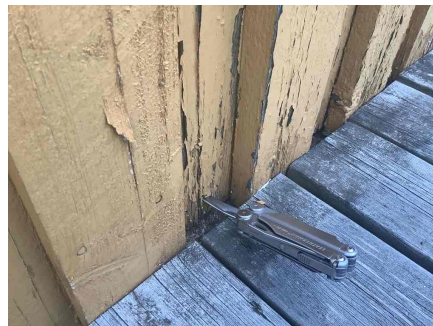
Helhetlig vedlikehold av fasader og utskifting av enkelte kledningsbord.

Montering av musesperre på tilbygget del med entre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på oppsprekking.



Råte i kledning over kjellernedgang.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som normalt vil være isolert med flis. Koror uten ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er luke med stige.

Slitasje på vindskier.

Råte på vindskier på takutbygg i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utskifting av vindskier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje på vindski.

Vinduer

Kjellervinduer av tre med enkle glass. Vinduer i bolig hovedsakelig av tre med isolerglass, men også noen vinduer med to lag glass. Vindu med enkelt glass og vareramme i trapperom. Vinduer med isolerglass er ut fra merking fra 1977 og 1990. Vinduer i tilbyggede deler er fra 1990 og er opplyst lagret frem til de ble montert i 2021 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass fra 1977 er nær sin forventede brukstid og punktering av glass kan forekomme. Vinduer fra 1990 har passert halvparten av forventet brukstid med tanke på tettheten til isolerglasset. Vinduer har generelt utvendig slitasje, kraftigere slitasje på vinduer i 2. etasje. Vinduer med enkel glass har oppsprekking og avskaling av kitt. Kjellervinduer har kraftig utvendig og innvendig slitasje. Innvendig slitasje på flere vinduer i boligdel.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Dører

Tett dør av tre til kjeller. Entredør av tre med sidefelt med to lag enkle glass. Verandadør av tre med isolerglass fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør: Har ikke pakning og tetter ikke helt mellom karm og dørblad.
Entredør: Vrider henger og er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning/montering av pakning på kjellerdør.
Utbedring av vrider på entredør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda bygget opp på tidligere veranda av betong og med utkraget del. Bygget i trekonstruksjoner, delvis takoverbygget. Treverk i malt utførelse. Trapp av tre med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på overflater.
Noe skjevhet på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Med trekonstruksjoner plassert direkte mot terreng finnes det risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre utvendige forhold

Kjellernedgang med trapp, vegger og tak av betong. Lemmer og platting på tak bygget av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje med blant annet skader på papptekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre reparasjoner og ny tekking.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold - 2

Enkelt oppført drivhus. Konstruksjoner i hovedsak av rundstokker. Vinduer med isolerglass. Diverse tettinger med plast og tak av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og byggt tekniske løsninger som medfører at skader kan oppstå. Det er ikke tett overgang mellom tak og vegg på bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelt bygg med begrenset verdi, men det kan utføres vedlikehold og optimalisering av løsninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med gulvbelegg på gulv, malte flater, tapet og trepanel på vegger og takesplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik er:

Noe misfarging og delvis malte overflater på kjøkken.

Stedvis merker i gulvbelegg.

Noe bruksmerker og slitasje.

Det er stedvis gjenstående arbeider.

Stedvis dårlig malingsdekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing og har behov for ferdigstilling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilbyggede deler med har bjelkelag med asfaltplater på undersiden. Det er åpent inn under bjelkelag. Øvrige gulvkonstruksjoner hovedsakelig avtre, ukjent med isolering.

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.

Asfaltplate har noen steder begynt å løsne og det er synlig isolasjon.

Det er ukjent løsning for tetting av overganger og avslutninger av vindspærre.

Det er lokale ujevnheter på gulv i entré.

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.

Kontroll og utbedring av tetthet under bjelkelag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på løs asfaltplate og åpent inn til isolasjon.

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

Piper av tegl, sotluker i kjeller. Vedovn i stuen med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn på ett soverom med malt brannmur og metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe avskaling og reparasjoner etter avskaling på brannmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel og pusset hønsenetting i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det står på lufting med åpne vinduer i kjeller på befaringsdagen.

Kraftige symptomer på fuktpåkjenninger med avskalinger på vegger rundt om i kjeller. Stedvis også saltutslag.

Fukttinnhold i himlinger på over 20 vektprosent. Fukttinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at det oppstår sopp- og råteskader.

Det er gjort åpninger i murpuss i himling for etterisolering av etasjeskille.

Kjeller er ikke egnet for boligformål, men kan i dagens tilstand benyttes til enkel lagring, hobbyrom eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater er ikke hensiktsmessig før kilder til fuktpåkjenninger er utbedret.

Det bør utføres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjeller slik at fukttinnhold i treverk kommer godt under 20 vektprosent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i himling på 20 vektprosent.



Eksempel på avskaling/saltutslag.

Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje av ulike utførelser. Dører i 2. etasje av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke testet grunnet mye gjenstander i rommene.

Det er slitasje på enkelte dører.

Enkelte dører tar i mellom karm og dørblad.

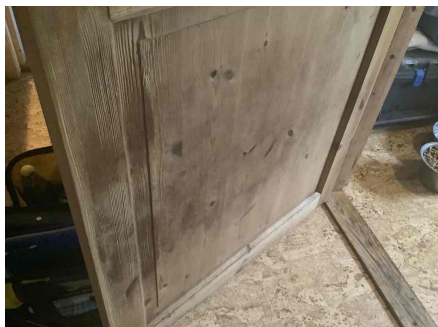
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

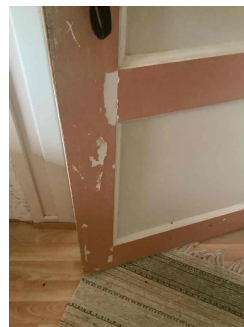
Vedlikehold av overflater på enkelte dører.

Justering og tilpasning av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater bestående av trepanel og tapet på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en grov/rustikk utførelse.

Det er rift i tapet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men for helhetlig utbedring må enkelte av overflater skiftes ut.



Eksempel på rift i tapet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Sponplategulv belagt med gulvbelegg med oppbrett på vegger. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis fall på gulv bort fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Oppbrett på gulvbelegg går utenpå veggkledning og ikke inn bak veggkledning.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Sluk er under badekar og er ikke inspisert. Det er opplyst at det er benyttet dampspærre i yttervegger og at det er benyttet våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av membran og dampspærre er ikke dokumentert. Arbeider er utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke observert forhold som gjør det nødvendig med umiddelbare tiltak. Rommet kan imidlertid kun benyttes med tett dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med badekar, toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon er utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Veggventil sitter løst i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG IU 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.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen har et ufagmessig preg.

Veggbelegg løsner stedvis fra underlag og i overgang til gulvbelegg.

Veggbelegg er lagt utenpå åpent lagt elektrisk ledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men dette kan raskt oppstå.
Det må påregnes at det kan oppstå behov for tiltak igjen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg er løst fra underlag flere steder, spesielt i oppbretter.
Stedvis misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men dette kan raskt oppstå.
Det må påregnes at det kan oppstå behov for tiltak igjen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern. Membran på gulv og vegger av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

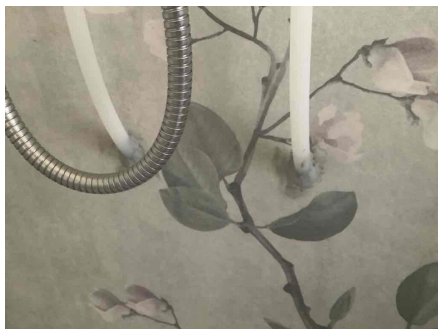
Gulvbelegg er ikke tilsluttet sluk, utett overgang.
Vinylbelegg løsner flere steder både på gulv, vegger og i overganger mellom gulv og vegg.
Gjennomføringer i membran er tettet med fugemasse i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Gjennomføringer i våtsone tette med fugemasse.



Utførelse på bad fremstår generelt ufagmessig.



Sluk under servant.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med dusjing rett på vegger, toalett og servantinnredning. Glassvegger på dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er isolert med flis, dette gjør at det man ikke kommer til bunnsvillen for måling. Det er søkt med fuktindikator på den synlige membranen i dusjonen uten at det er registrert avvik.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og skjevhet på fronter.

Det mangler en skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra at innredningen er funksjonell.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgang på ventilasjonsrør er tapet.

Ventilator har passert godt over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



Overgang på ventilasjonsrør er tapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber. To vannrør av plast (rør i rør) går fra kjeller og til bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Korrosjon på skjøter på kobberrør og stedvis små drypplekkasjer.

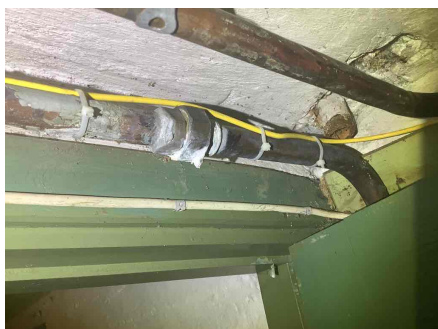
Ufagmessig utførelse av vannrør på bad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypplekkasje fra flere rørskjøter.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Grube med vannspeil i gulv i vaskekjeller. Ett avløpsrør ligger høyt, ukjent om dette leder vann til gruben fra ett sted, ett vannrør ligger lavt og leder mulig vann videre. Forholdene rundt denne løsningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Ett oppstikk av soil er kappet og tredd plastpose på, lokk på stakeluke sitter ikke fast på stammen.

Det kommer kloakkluft fra gruben i gulv i vaskekjeller.

Rørdeler fra biltema indikerer at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

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.



Grube i gulv i vaskekjeller.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering fra kjeller utover lufting med vinduer.

Det er ingen ventilering fra tilbygget del i 1. etasje.

To soverom i 2.. etasje har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Utbedring av ventilering i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2020.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og at det ikke er opplyst om feil eller sviktende funksjon.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

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

Åpent elektrisk anlegg. Anlegget er delvis av betydelig alder. Åpne porselenssikringer på vegg i kor ved bad. To jordfeilsautomater. Elektrisk opplegg i tilbygget del ved stue er utført i privat regi. Det er opplyst at arbeider i tilbygget del med entre e utført av innleid elektriker.

Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

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.

2023

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

Nei

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

Ja

Samsvarserklæringer/dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. 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 beferingen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1U Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del er fundamentert med støpt plate på mark og kjellervegger av betong. Tilbygget del ved stue er fundamentert med pilarer av tre som går ned i terreng og med tresøyler som går ned på planker som er lagt på terreng. Enkel punktfundamentering av tilbygget del med entre.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i grunnmur.

Noe avskaling av maling på grunnmur.

Enkel løsning for fundamentering av tilbyggede deler, det er ike frostsikring. Løsningen er usikker med tanke på holdbarhet mot telehv og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater på grunnmur.

De beskrevne forhold kan medføre at det oppstår behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Eksempel på fundamentering av tilbygget del.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på fundamentering av tilbygget del.

Terrengforhold

Terreng har fall mot bygget på oversiden. For øvrig flatt og med fall fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utformingen av tomten gjør at det vanskelig kan gjøres terrengendringer som gir fall fra bygget rundt det hele, men det bør etableres en drenerende grøft før fasaden i forbindelse med drenerende arbeider rundt boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fall på terreng mot bygget mellom bolighus og uthus.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder og materiale på stikkledninger er ikke kjent. Er av eldre dato.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

Eksakt alder og utførelse er ikke kjent. Anlegget er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Stall



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Enkel standard, delvis oppført med gjenbrukte materialer.

Vedlikehold

Det gjenstår ferdigstillelse.

Beskrivelse

Bygg fundamentert med støpt plate på mark og oppført av trekonstruksjoner med delvis brukte materialer. Byget er oppført av ufaglært og det er flere gjenstående arbeider.

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

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

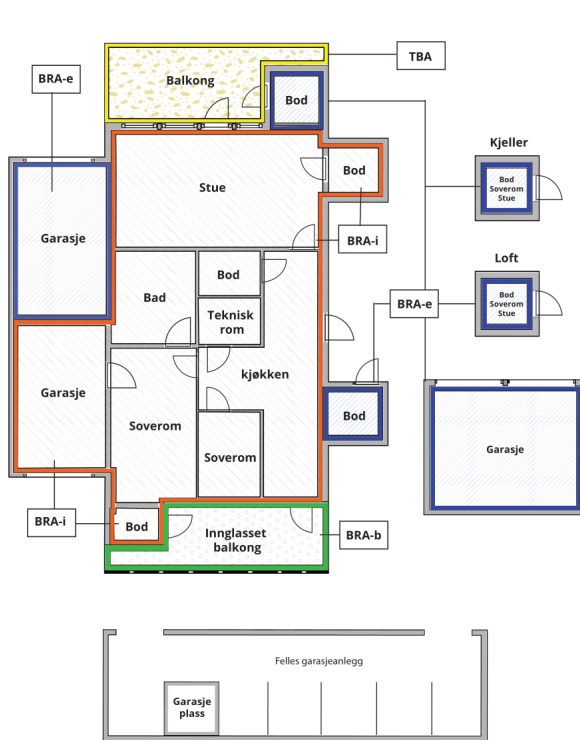
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	61			61	
1. etasje	102	13		115	14
2. etasje	49			49	
SUM	212	13			14
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerrom 1, kjellerrom 2, kjellerrom 3, kjellerrom 4		
1. etasje	Kjøkken, entré, gang/trapperom, spisestue, tv-stue, stue, soverom, bad, bod/disponibelt rom	Drivhus	
2. etasje	Bad, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Utført av ufaglært i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Av ufaglært i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	151	74
Stall	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2022	Anders Austad	Takstmann
20.11.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	134	18		0	2898.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kuranvegen 40

Hjemmelshaver

Suomalainen Line Merethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser sør-vest for Flisa sentrum. Nærområdet er preget av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse samt noe næring. Til Flisa som er handelssentrum i kommunen er det ca. 9 km. På Flisa finnes offentlige tjenester, skoler, barnehager, butikker og ellers de tjenester som ventes å finne i en småkommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusvei.

Tilknytning vann

Privat vann. Ble ved forrige omsetning opplyst til å være felles med flere naboeiendommer.

Tilknytning avløp

Privat avløp. Ble ved forrige omsetning opplyst til å være felles med flere naboeiendommer.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Eiendommen har gruset oppstillingsplass for bil og hage med plen rundt bolighuset. Hagen er rikelig beplantet med trær og frukttrær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har tidligere hatt nedgravet oljetank. Det er opplyst fra selger at denne er fjernet, dette har ikke latt seg kontrollere og opplysningen står for eiers risiko.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2022	
2	12.12.2025	
3	26.02.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 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 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 slitasje:** 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD2258>

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