

Tilstandsrapport



Enebolig



Ole R. Gjems veg 13, 2212 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 51, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 30.06.2025

Oppdragsnr.: 13377-1794

Referansenummer: ZB7609

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



MELbygg
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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Salet sperrekonstruksjon m/taktro av rupanel (vært en fuktskade over soverommet bak bad og taktro er her skiftet). Loft isolert m/mineralull. Taktekingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har tømmermannspanel.

Bygningen har originale trevinduer med koblet glass samt isolerglass fastkarmer i stue. Terrassedør m/3-lags glass fra 1989. Nytt baderomsvindu m/2-lags glass fra 2022. Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass (merket 25.04.19).

TERRASSER ETC:

11m2 Betongbalkong fra stue m/sperretak tekket med plastplater.

Metall rekkverk. Levegg på ende m/innlistet strukturglass.

Betong entretrapp m/metall rekkverk. Natursteinsheller på mark utenfor og det er et enkelt 11m2 sperretak på søyler m/plastplater. Betongtrapp uten rekkverk til stueterrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, parkett i stue, laminat i et soverom og heltregulv i et soverom. Oppforede teppefliser i trapperom kjeller, ellers åpne betonggulv.

Vegg: Malte/tapetsette plater og malt panel i entre/gang. Kjeller har panel i trapperom, ellers åpne konstruksjoner.

Himling: Malte plater, behandlet vekselpanel i entre/gang og takess plater i stue.

Dobbel teglpipe og åpen peis i stue. Sotluker i fyrrom.

Malt tretrapp m/lakkerte trinn. Rekkverk av stående spiler.

Innvendig har boligen finèrdører samt fabrikkmalt formpresset speildør til bad. Strukturglass i dør mot vindfang. Malte speildører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Bad opplyst utført av Comfort/Vinger flis og bad. Malt himling m/downlights. Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne.

Badekar. Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett.

Baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys.

Vaskekjeller

Gammeldags vaskekjeller med overflater av betong/puss. Stort dobbelt vaskekar m/2 greps blandebatteri. Eldre dusjkabinett m/plastvegger, forheng og 2 greps blandebatteri. Støpjernsluk. Veggventil som ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Original plassbygget 2-sidig innredning m/malte fronter. Respatex benkeplate samt rustfri plate m/doble kummer. Nisje/plass for oppvaskmaskin (smal type) og komfyr m/ventilator over. Vinylbelegg mellom under- og overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre badstue i kjeller m/panelkledninger og benk. Elektrisk ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for badet med fordeling over vaskekaret i kjeller. Ellers eldre kobberrør i kjeller og kjøkken. 194 liter vv-bereder fra 2018.

Det er i all hovedsak avløpsrør av plast som er relativt nytt til badet, men rør til kjøkken og bunnledning er originale støpjernsrør. Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte spalteventiler under vinduer i soverom og veggventil i kjellertrapp.

Det er installert CTC varmepumpe m/energibrønn i 2018. Spesielt felt og kun vurdert på bakgrunn av alder. Eldre radiatoranlegg.

Sikringsskap modernisert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset sementstein, betong eller ytong over støpte fundament/kjellerulv. Støpt hvelv etasjeskiller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

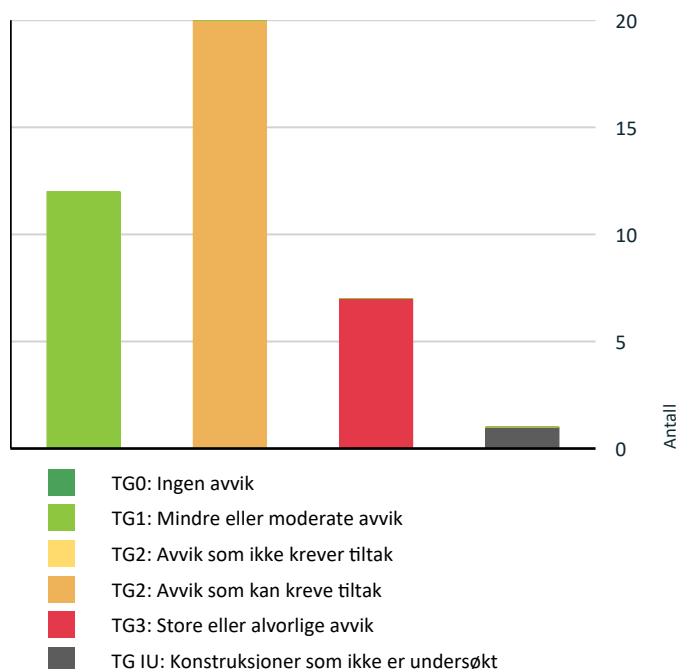
Noe endring av planløsning: Tidligere toalett og bad sammenslått til stort bad. Badstu i kjeller er ikke med på tegning. Anfører også at soverom 3 hovedplan er merket som kontor på tegning.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

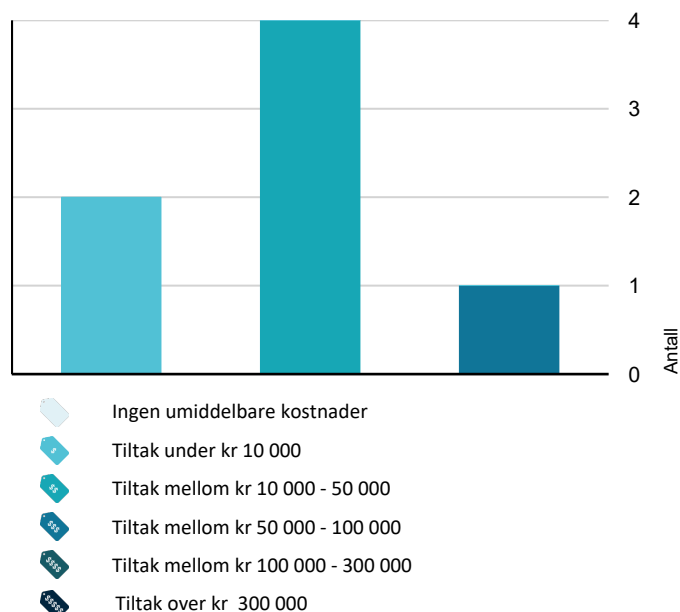
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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 > Kjellerdører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Anvendelse
Bolig

Standard
Eldre boligstandard, men nyere bad.

Vedlikehold
Det er utført større påkostninger/vedlikehold i senere år med bl.a. ny takteking, bergvarmeanlegg og nytt bad, men også en del eldre bygningsdeler som over tid krever vedlikehold (se under konstruksjoner).

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Kun bortledningsrør på mark litt ut (det ene lagt nokså langt ut på flatt terreng).

Konsekvens/tiltak

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

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



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På baksiden litt pløsing i maling og partiell råte i kledning.

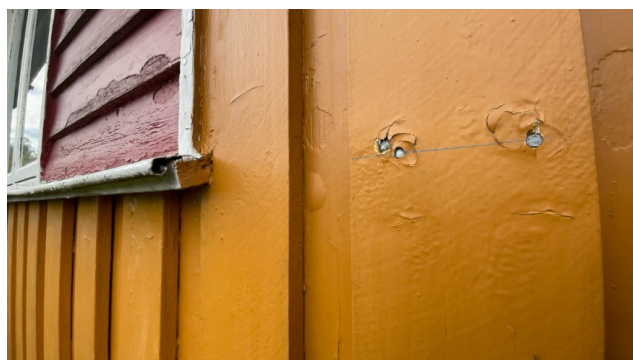
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pløser bør skrapes/males på nytt, men det kan ikke utelukkes at dette fremkommer på nytt (ved f.eks. tidligere bruk av linoljemaling er det ofte vanskelig å bli kvitt pløsing i malingsoverflate). Det er normalt ikke lufting bak kledning på eldre hus og fungerer med avviket, men skal boligen kles om bør det etableres luftespalte bak panel.



Partiell råte



Tidligere og nye pløser i maling

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salet sperrekonstruksjon m/takro av rupanel (vært en fuktskade over soverommet bak bad og takro er her skiftet). Loft isolert m/mineralull. Sverte langs takfot, men ikke målt fuktig og tekking ink. underlagspapp opplyst ny ca 2019. Det er ikke spesielle luftespalter ved raft, men isolering ligger heller ikke tett mot undertaket.



Gammel sverte synes på takro, men ikke målt unormal fukt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har originale trevinduer med koblet glass samt isolerglass fastkarmen i stue. Terrassedør m/3-lags glass fra 1989. Nytt baderomsvindu m/2-lags glass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

2 vinduer m/sprekk i kjeller (et manglet innervindu), litt skader i karm/ramme terrassedør.

Konsekvens/tiltak

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

Over tid vil det være påregnelig å modernisere alle vinduer mtp. på både elde/slitasje, men også mindre god isolasjonsverdi.



Sprukket vindu kjeller



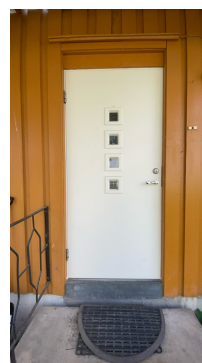
Større kondensslitasje



Skader på terrassedørens anslagside (ser ut å være brutt opp).

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass (merket 25.04.19).



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

11m2 Betongbalkong fra stue m/sperre taket med plastplater. Metall rekkverk. Levegg på ende m/innlistet strukturglass.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taket er enklere konstruksjon (ikke dagens krav til styrke på sperrer). Gulvet heller litt utover, men mulig anlagt med fall. Mindre riss ved trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



! TG 3 Utvendige trapper

Betong entretrapp m/metall rekkverk. Natursteinsheller på mark utenfor og det er et enkelt 11m2 sperretak på søyler m/plastplater. Betongtrapp uten rekkverk til stueterrasse.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på ene siden hvor det innerst er i overkant av 50cm høydeforskjell. Et riss i hjørne av betongtrinn hvor rekkverksstolpe er innstøpt.

Det mangler plastplater i ytterkant/hjørne og det er påvist råte i sperrekonstruksjonen hvor disse mangler. Tendens til råte i nedkant spilevegg samt litt pløser i maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Plastplater som mangler må erstattes med nye og råteskadede konstruksjoner skiftes ut.

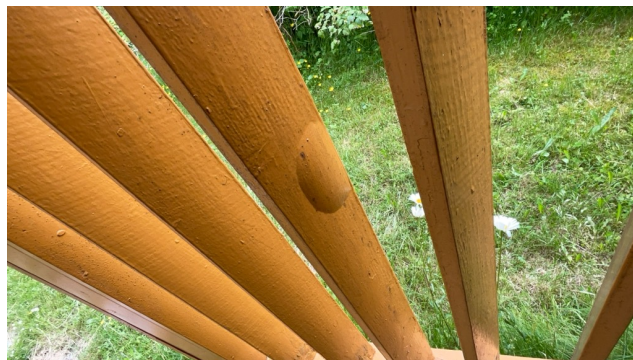
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp uten rekkverk på en side (over 50cm høydeforskjell på toppen)



Takplater mangler. Råteforekomster



Pløsing i spilevegg

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, parkett i stue, laminat i et soverom og heltregulv i et soverom. Oppforede teppefliser i trapperom kjeller, ellers åpne betonggulv.

Vegg: Malte/tapetsette plater og malt panel i entre/gang. Kjeller har panel i trapperom, ellers åpne konstruksjoner.

Himling: Malte plater, behandlet vekselpanel i entre/gang og takess plater i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Ved radiator/under vindu i soverom (bak badet) er det fuktskade i vegg/gulv (ikke målt fukt i konstruksjonen befaringsdagen, opplyst som følge av tidligere taklekkasje, men påpeker også rør fra radiator «svetter»/lekker litt).

Det er også en del riss/oppsprekk ved plateskjøter ved vinduer og dører samt i himling.

Laminat er ufagmessig lagt med liten endeforskyvning og ulistet- har sprukket opp i skjøter.

Teppefliser kjeller er ujevne i skjøter og mangler delvis mot gavl. under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

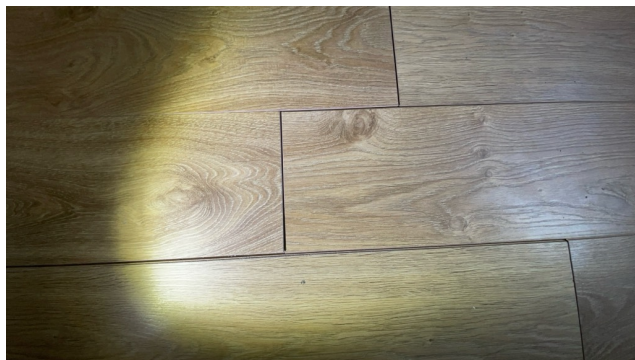
De fleste flater er eldre. Tiltak vil være avhengig av individuelle krav og estimat er kun satt for utbedring av skadene i soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktskade/råte vegg soverom



Ufagmessig lagt laminat med oppsprekk



Riss/sprekk



Ujevne teppefliser

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stue Svanker ca 2cm fra peis til mitt på gulvet, soverom ved siden av trapp har ca 3cm høydeavvik fra innerhjørnet mot bod og langs veggen mot gang.

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.

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.

Påregnelig ifbm. oppussingsarbeider.

! TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Dobbel teglpipe og åpen peis i stue. Sotluker i fyrrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen røykrørsinnføring for tidligere oljefyr i pipe, men mulig av mindre betydning da dette røykløpet ikke lenger virker å være ibruk. Sotluken var tettet med mineralull, men pipedelen ser ut å ha et foringsrør. Litt rust og rennestriper ved sotluker. Peiskappen og pipeoverflate har mindre riss/sprekk.

Konsekvens/tiltak

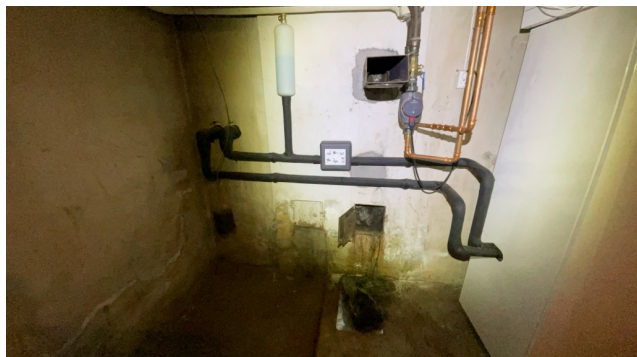
- Tiltak:

Røykrørsinnføring i fyrrom som ikke lenger er ibruk bør igjenmures. Sist tilsyn på pipe/ildsted registrert 2010 (feing 2024). Det anbefales nytt tilsyn av feiervesen da det er 15år siden sist samt at dette er et "spesialfelt". Litt rennestriper etter sotvann tyder på noe fukt ned pipen (enten som nedbør eller kondens).



Sprekk i peiskappe

Tilstandsrapport



Åpen røykrørsinnføring



Noen mindre riss i pipe



Rennestriper etter sotvann

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i trapperom underetasje, ellers i hovedsak åpne murkonstruksjoner. Det ble foretatt hulltagning ved hjørnet/trappevangen hvor det var påforingskonstruksjon hvor det ble målt 15 vekt% fuktinnhold i treverket, men vanskelig måle da konstruksjonen er isolert med isopor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er påvist isopor og plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Isopor-isolasjon er heller ikke tillatt idag uten tildekning av brannhemmede materialer (her er det trepanel). Det er saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det anbefales at påforingskonstruksjoner med plastisolasjon og trepanel fjernes både mtp. faren ved brann (røyk/farlig avgassing ved brann) og risiko for fuktskader i treverket mtp. fuktvandringen. Kjeller egner seg ikke for innredning mtp. fuktvandringen idag. Tiltak med drenering må utføres for å bedre forholdet, men hvor nødvendig dette vil være er avhengig av utvikling og bruken av kjeller (åpen mur tåler litt fuktvandring selv om saltutslag etc. vil fremkomme. God ventilering bør isåfall etableres. Forekommer fritt eksponert vann vurderes det at kjeller må redreneres).



Isolasjon av isopor ikke tillatt idag uten innkledning av brannhemmende materiale

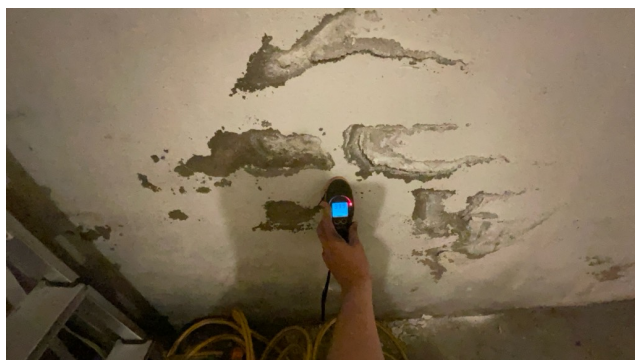


Fuktmåling- ikke direkte skadelig nivå, men over "normalt" for en lukket trekonstruksjon

Tilstandsrapport



Synlige fuktvandring. Høy/skadelig fuktverdi (26 vekt%) i trekonstruksjon mot muren (hyllebein) og synlig sverting i trematerialene.



Synlig og målbar fuktvandring i murkonstruksjoner mot terreng.

! TG 2 Innvendige trapper

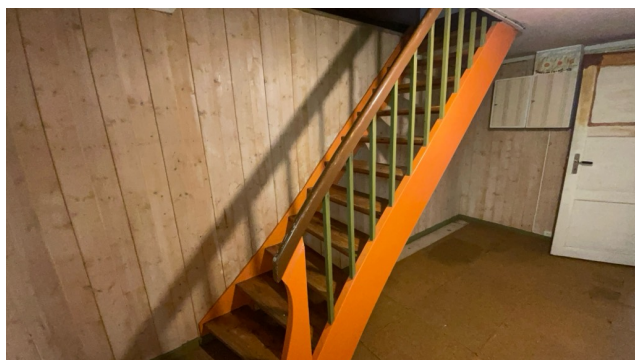
Malt tretrapp m/lakkerte trinn. Rekkverk av stående spiler.

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.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører samt fabrikkmalt formpresset speildør til bad. Strukturglass i dør mot vindfang. Naturlig finnes bruksmerker, men dørene er vel fungerende.



! TG 2 Kjellerdører

Malte speildører

Vurdering av avvik:

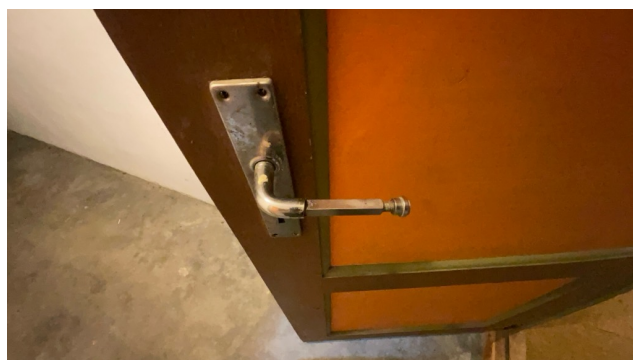
- Det er avvik:

Låsekasse/vrider vaskekjeller-dør er demontert/går ikke å lukke. 2 dører manglet plast på dørhåndtak og dørene er i varierende grad malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med noe utbedring av kjellerdører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

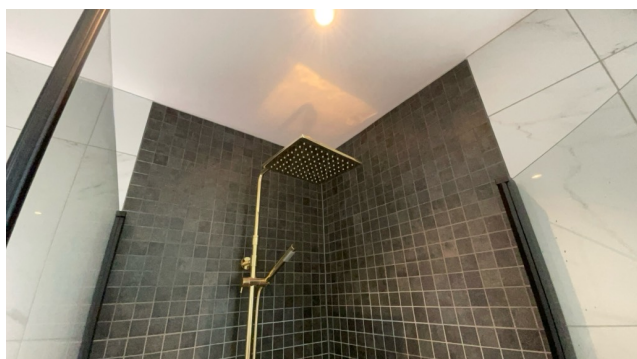
Bad opplyst utført av Comfort/Vinger flis og bad. Malt himling m/downlights. Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys. Ikke fremlagt dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/downlights.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

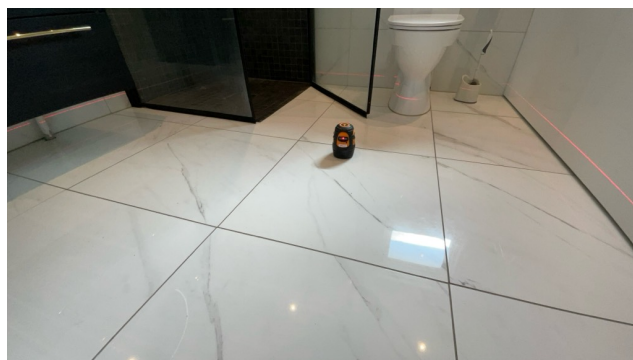
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dørterskel til slukrist. Fallet er godt i dusjnisen (over 1:50), nedsenk av dusjnise er ca 3-6mm, mens fallet på storformatflis er svakt (under 1:100).

Vurdering av avvik:

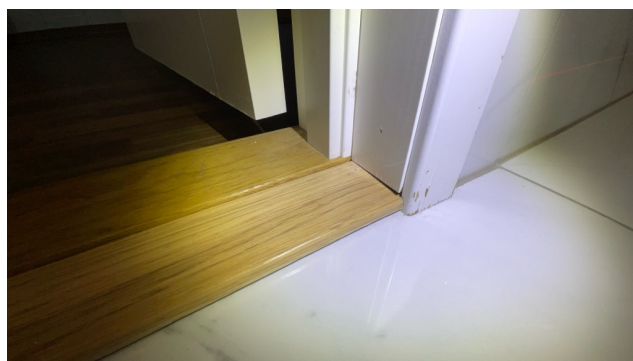
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. VTEK17 tilsier at ved svakere fall enn 1:100 kreves oppkant av vanntett sjikt på 15mm på terskel- dette synes ikke være utført. Det er litt fuktbelastning i nedkant gerrikter (tendens til flass).
- VTEK17 tilsier at Nedsenk skal være minst 1cm om ikke fallet er min 1:50 80cm ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fallnivellering



Ikke synlig 15mm oppkant av vanntett sjikt ved terskel og gerikter har litt flass i nedkant

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Det er vanskelig å verifisere slukmansjett da klemring i sluket er tildekket med flislim, men det er synlig et tettesjikt/membran kommer frem til sluket og det kan også synes membranrester på avløpsoppstikk for servant og badekar. Ellers usynlig med avdekninger på rør. Membran kan heller ikke synes ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Siden det er vanskelig å verifisere tettesjiktet bør dokumentasjon innhentes om mulig.



Sluk



Synlig noe smøremembran på avløpsgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys,

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverommet hvor det var en gammel skjolde i nedkant plate/tapet (opplyst stammer fra tidligere taklekkasje).



KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Gammeldags vaskekjeller med overflater av betong/puss. Stort dobbelt vaskekar m/2 greps blandebatteri. Eldre dusjkabinett m/plastvegger, forheng og 2 greps blandebatteri. Støpjernsluk. Veggventil som ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

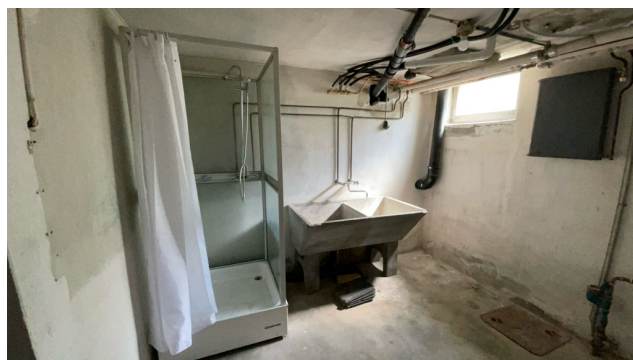
Våtrom er utgått, mangler tettesjikt og forsert avtrekk. Litt skade i kant av vaskekar.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. Imidlertid krever et våtrom idag tettesjikt og forsert avtrekk samt nyere sluk og rør for TG1.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

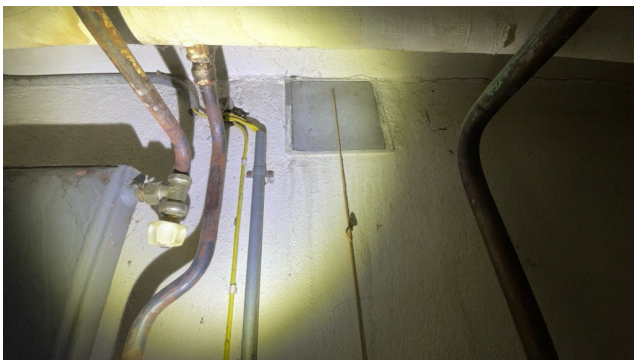


Vaskekjeller

Tilstandsrapport



Sluk



Kun ventil som ventilasjon



Skade kant vaskekar

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Original plassbygget 2-sidig innredning m/malte fronter. Respatex benkeplate samt rustfri plate m/doble kummer. Nisje/plass for oppvaskmaskin (smal type) og komfyr m/ventilator over. Vinylbelegg mellom under- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

En skapdør mangler samt en del bruksslitasjer. Sideskroget ved kum mot dør har større oppsprekk. Beleggskjøten er oppsprukket. Blandebatteriet lekker rundt selve kranen ved tapping.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er påregnelig med utskiftning av kjøkkenkran som lekker ved tapping samt en del utbedringer av innredning og estimat er satt for dette (ikke estimat for helhetlig utskiftning av kjøkken)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gammel innredning



Kjøkkenkran lekker ved tapping

Tilstandsrapport



Sprekk/skade sideskrog.



Oppsprekk i belegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vel fungerende, men glippe/dårlig tilpasning mot skap.



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre badstue m/panelkledninger og benk. Elektrisk ovn. Ukjent/usynlig oppbygging.

Vurdering av avvik:

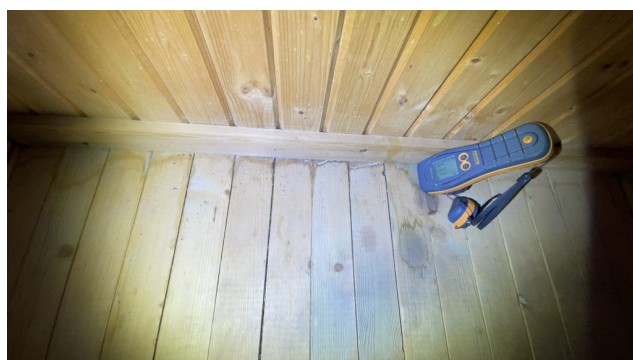
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i panel mot yttervegg, men ikke målt fuktig befaringsdagen. Det er manglende ventilasjon, kun en ventil ved gulv, men denne er tettet utenifra. Badstudøren tar en del i terskel. Ukjent/usynlig konstruksjon forøvrig. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd for badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjon må undersøkes nærmere for å avdekke tilstand, evt. innhent dokumentasjon på oppbygging om mulig. Ventilering må utbedres. Badstuovn virker til å fungere, men må funksjonsprøves over tid for å avdekke tilstand og det er usikkert hvor lenge den vil fungere.



Skjolde mot yttervegg, men ikke målt unormal fukt i overflaten befarings (se også. pkt. rom under terreng)



Eldre badstuovn



Ingen ventiler, den som finnes er tettet

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for badet med fordeling over vaskeket i kjeller. Ellers eldre kobberør i kjeller og kjøkken.

Vurdering av avvik:

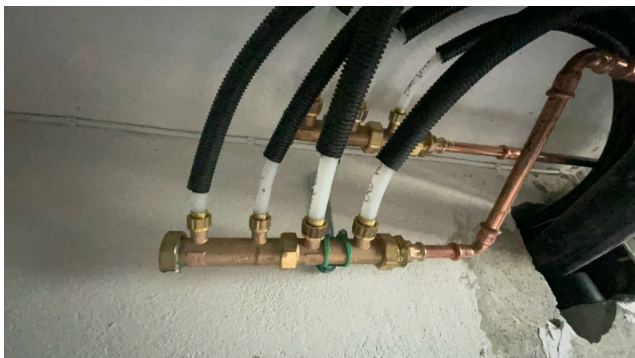
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørsjøter.
- Det er irr på rør.

Alder gjelder kobberør. Irr på eldre kobberør/koblinger, men også litt på ender av fordelere til rør-i-rør. Dråpe på ene ende av fordelere, men usikkert om dette også kan være kondens (kaldtvannsfordeler). Klamring var mangelfull på et rør i fyrrom. Dråpe på rørkobling over vannmåler.

Konsekvens/tiltak

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

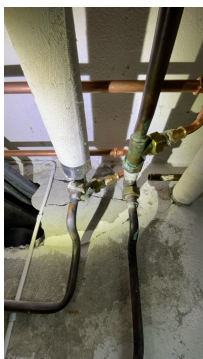
Kostnadsestimat: Under 10 000



Nye rør til bad



Dråpe på rørkobling kaldtvannsfordeler



Irrede rørkoblinger



Dråper på eldre rørkoblinger.

TG 2 Avløpsrør

Det er i all hovedsak avløpsrør av plast som er relativt nytt til badet, men rør til kjøkken og bunnledning er originale støpjernsrør.

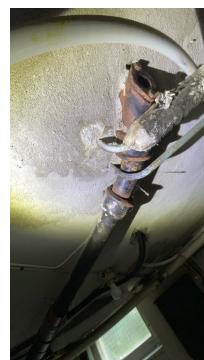
Vurdering av avvik:

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

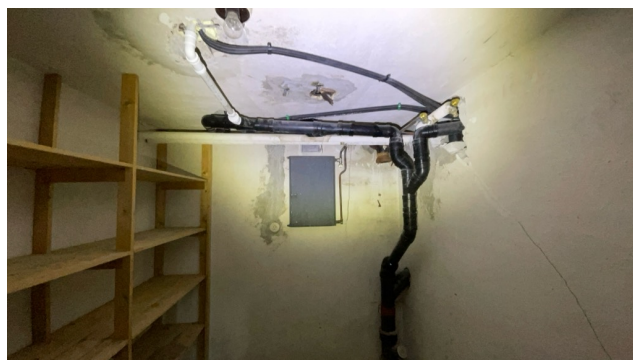
Alder gjelder støpjernsrør. Disse har en del rust utv.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Gjelder støpjernsrørene.



Eldre bunnledning og rør til kjøkken



Nye plastrør til badet

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte spalteventiler under vinduer i soverom og veggventil i kjellertrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Stue og kjøkken er uten ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert CTC varmpumpe m/energibrønn i 2018. Spesielt felt og kun vurdert på bakgrunn av alder.



TG 1 Varmtvannstank

194 liter vv-bereder fra 2018.



TG 3 Vannbåren varme

Eldre radiatoranlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

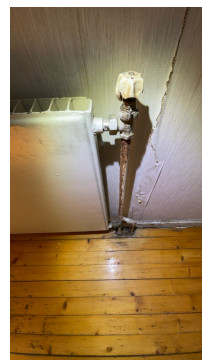
Svært gammelt og noen reguleringsventiler var trege/satt fast. Lekkasje ved ventilen i soverommet bak bad og det kom dråper ved reguleringsventil på radiator i gang ved funksjonstesting av kranen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Usikkert estimat (fagperson må vurdere anlegget).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Påvist lekkasje/dråper på rør/kran 2 steder

TG 2 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 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.

Sikringsskap modernisert med automatsikringer, opplyst etter 2017.

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.
1959 Selv om bl.a. sikringsskap og bad er modernisert senere år er el-opplegg ellers i stor grad eldre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremlagt samsvarserklæringer for el-arbeider.
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Nyere skap, opplegg bad og til fyranlegg samt enkelte kontakter/brytere er synlig nyere (stikk kjøkken, brytere entre og baderom), ellers hovedsakelig eldre el-opplegg. Påvist mangler deksel på en bryter i kjeller. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført og avvik med deksel/eldre el-opplegg i boligen.



! 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 bygningssakkyndig 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.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker (slukker er eldre modell merket ABE- disse er fra før 1997).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Den originale dreneringen. Ikke påvist utv. fuktsperre og ukjent om dette og drenerør finnes (mulig gammeldags smurt gudrong på mur)

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein, betong eller yttong over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en del sprekker. Bl.a.: Større skråsprekk i skillevegg fyrrom/bodrom utenfor badstue. Vertikalsprekk på langvegg/yttervegg i boden utenfor badstuen. Det er horisontalriss i overkant ved hvelv i de fleste rom, men dette blir grøvre sprekker i enden mot stueterasse. Skråsprekk i vaskeromsvegg ved hulltagning til rør og en del forekomster av mindre riss.

Sprekker bør observeres om endrer seg. Tiltak vurderes nødvendig om de endrer seg, evt. kan det være fungerende om de er stabile uten endring.



Skråsprekk



Horisontal og vertikalsprekk

TG 2 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes (spesielt mtp. fuktvandring påvist i kjeller).

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av støpjernsrør og vannledninger er av jernrør fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler (bl.a. synes en stakeluke under luke i vaskekjeller som har en del rust) og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

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.



Rusten stakeluke under luke i vaskekjeller



! TG 1 Oljetank

Det er vært en oljetank, men denne er fjernet- kun rør igjennom mur er igjenværende samt måleren på kjellervegg



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1959

Kommentar

Som bolig

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Middels

Beskrivelse

Enkelgarasje i murverk med pulttak av tre tekket med metallplater. Inv betonggulv og panelet himling. Tofløyet treport. I bakkant er et åpent lagringstak for søppeldunker.

Påpeker det er råte i nedkant dør og salutslag på vegg inv. samt noen mindre riss/sprekk/avskalling. Renne mangler på tilbygget lagringstak.

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

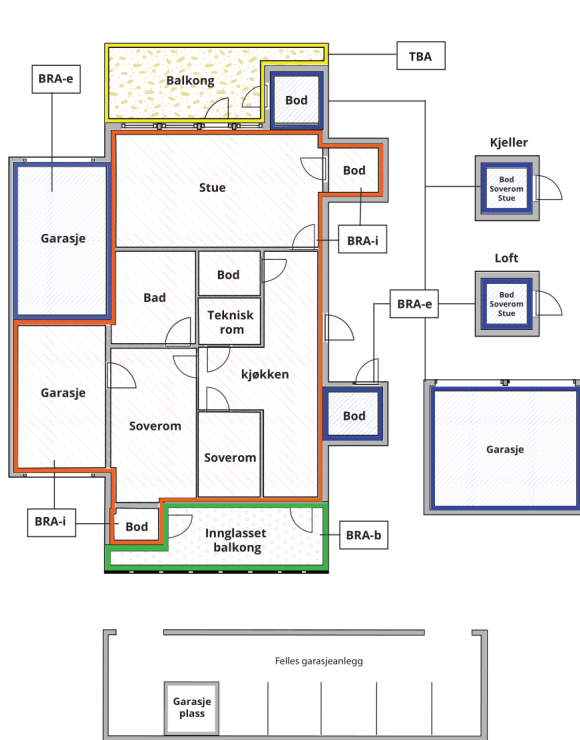
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller 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 byggtetnisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	11
Kjeller	93			93	
SUM	191				11
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod (bak trapp)		
Kjeller	Trapperom, Gang, Vaskekjeller, Badstue, Fyrrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Nedforing for rør i trapperom er kun med 189,5cm høyde under, men medregnet disse 2m² i areal for ordens skyld (marginalt under 1,9m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endring av planløsning: Tidligere toalett og bad sammenslått til stort bad. Badstu i kjeller er ikke med på tegning. Anfører også at soverom 3 hovedplan er merket som kontor på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har 207cm i trapperom og ellers i ca. 210-215cm. Vinduer tilfredsstillende ikke dagens krav til dagslysflate i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	54
Garasje	0	19

Kommentar

Enebolig

P-rom kjeller er satt for: Trapperom 13,7m2, vaskekjeller 7,45m2, badstue 2,5m2, gang 6,5m2 +gangareale til badstue sjønsmessig beregnet til ca 10m2. Men påpeker dette er "grovere" kjellerrom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	155		0	1142.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole R. Gjems veg 13

Hjemmelshaver

Lyle Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert eldre regulert boligområde mellom nye Gjemselund idrettsanlegg. Dagligvareforretning like ved eiendommen og meget sentralt med nærhet til de fleste fasiliteter. Kort avstand til turområder og "strandpromenaden".

Ca. 90km til Oslo, 74km til Gardermoen og 44km til Charlottenberg.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Ole R. Gjems veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: 8510-4 Brugata Glomma

Om tomten

Flat tomt. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, rikelig med diverse pryd-, bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Et flettverksgjerde rundt med port mot parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	25.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB7609>

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