

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bygdevegen 239, 2415 HERADSBYGD

 ELVERUM kommune

 gnr. 62, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 14566-1644

Referansenummer: RK8769

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1876

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Eier opplyser:

Ny takteking ble lagt i perioden mellom 2009-2015.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

To helbeslåtte pipetopper.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Opprinnelig del:

Yttervegger av laftet tømmer. Påforet innvendig og utvendig.

Yttervegg kledd med stående og liggende panel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.

Yttervegg kledd med stående og liggende panel.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak. Himling isolert med flis.

Kledde gesimsers uten luftespalter.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Deler av takkonstruksjonen er besiktiget fra raftekott.

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

Del med pulttakkonstruksjon over inngang.

Varevnduer, 1+1 glass.

Vindu med ett lags glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1979.

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

Teak ytterdør med glassfelt.

To fløyete terrassedør med 2 lags isolerglass i spisestue. Ukjent alder.

Adkomst til terrasse ifra stue.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 25 m<sup>2</sup>

Beiset terrasse i 2019.

Veranda ved inngang.

Gulvflater med malt tregulv.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Vinduer med ettlags glass.

Areal på ca. 7 m<sup>2</sup>

Strekkmetall trapp ved inngang.

Adkomst til terrasse via tretrapp.

[Gå til side](#)

### INNVENDIG

Gulvflater med laminatgulv, lakkert tregulv og tregulv.

Lagt nytt laminatgulv i spisestue og stue. Utført i ca.2020. Utført av: egeninnsats.

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og panel.

Himlinger med malt panel, malt MDF-takpanel og panel.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Deler av bjelkelag på kjøkken, antatt isolert med mineralull.

Påvist himling med trefiberplater.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe. Synlig leca pipe ved overgang til yttertak.

Vedovn i stue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke i bruk.

Synlig leca pipe ved overgang til yttertak.

Adkomst til feieluker via kaldtloft.

Del med kjellerrom under kjøkken.

Støpt gulv i kjellerrom.

Spekket steinmur.

Stubblofthimling.

Blindkjeller med gråsteinsmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Ventiler i grunnmur.

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

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp til kjeller.

Malte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad i 2.etasje

Bad med varierende alder og bruksslitasje. Utført av: ukjent.

Overflater med våtromsplater (baderomspanel), malt panel og malte plater.

Del med nyere våtromsplater i våtsone. Utført i perioden 2009-2015.

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

Himling med malt panel.

Gulvflater med våtromsbelegg. Ukjent alder.

Lokalt fall.

Ca. 45 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Montert stråleovn.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, skuffer, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdør, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

## KJØKKEN

IKEA innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, togreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp, oppvaskmaskin, kjøøl, frys, stekeovn og micro.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjellerrom under kjøkken.

Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Deler av røropplegg er montert i senere tid. Soil rør av eldre dato.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.

Varmepumpe montert i 2021.

Stråleovn på bad i 2.etasje.

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom under kjøkken, 116 liter fra 2000.

Ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i raftekott.

Hovedsikring, 63 amp. 230 Volt.

Åpent og skjult ledningsnett.

Installasjoner fra 2009-2015.

Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2009.

Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Del med kjellerrom:

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

Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

Del med blindkjeller.

Byggegrøp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplatt.

Takvann ført til terreng.

Kjellerrom under kjøkken:

Kjellerryttervegger og grunnmur av spekket gråsteinsmur.

Enkelte ventiler i grunnmur.

Inngangsparti:

Grunnmur av sparesteinsbetong. Besiktiget fra åpning.

Begrenset besiktigelse muligheter.

Blindkjeller med gråsteinsmur

Støpt forstøtningsmur ved innkjøring.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Låve med inntilbygget uthus

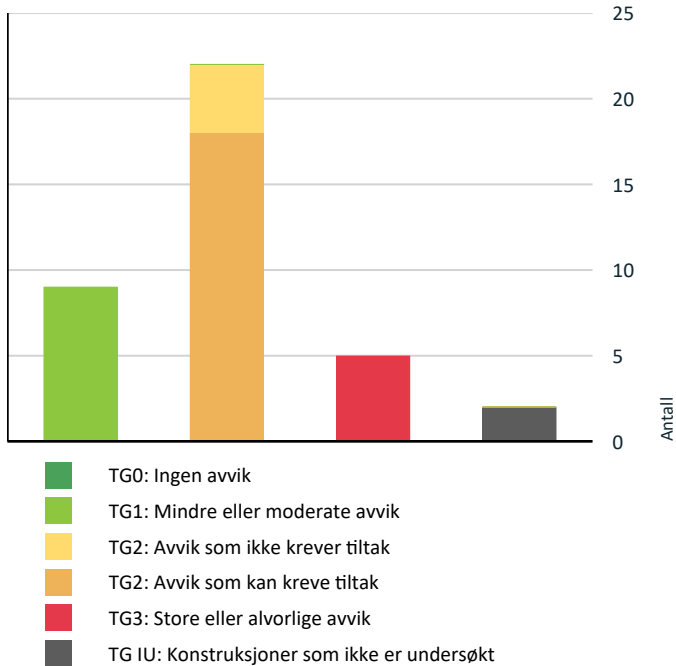
- Det foreligger ikke tegninger

## Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

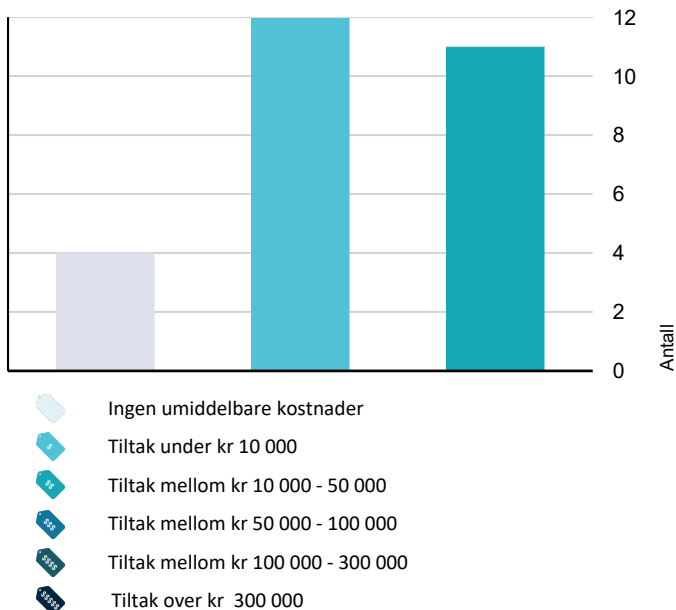
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Låve og bakstestue er kun enkelt beskrevet. Eiendommens alder tilsier at det ved ombygging eller oppussing, vil det avdekkes svakheter, skader eller mangler, som ikke ble oppdaget ved befaring for denne takst.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > 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](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1876

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.  
Deler er oppgradert og utskiftet. Utført i perioden 2009-2015.  
Må påregne aldersforvitring på bygningsdeler som er over 100 år.

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1947 Tilbygg Mot nordøst. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Eier opplyser:  
Ny taktekking ble lagt i perioden mellom 2009-2015.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malingsavflassing på takplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
To helbeslåtte pipetopper.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

#### 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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skjevheter i takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

Opprinnelig del:

Yttervegger av laftet tømmer. Påført innvendig og utvendig.

Yttervegg kledd med stående og liggende panel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.

Yttervegg kledd med stående og liggende panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Steder med forvitring og råteskader.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak. Himling isolert med flis.  
Kledde gesimsen uten luftespalter.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Deler av takkonstruksjonen er besiktiget fra raftekott.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Del med pulttakkonstruksjon over inngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Felt med lite flisisolering.

Det er påvist fuktskjolder på papp bak panel på raftekott. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Vinduer

Varevinduer, 1+1 glass.  
Vindu med ett lags glass.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1979.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

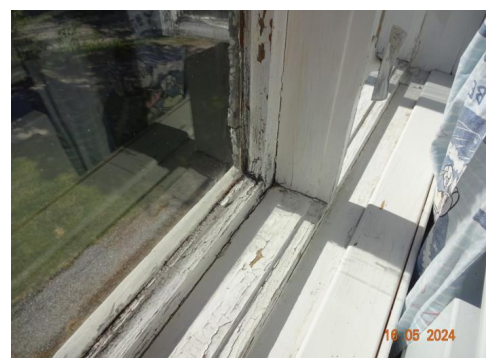
Det er påvist råteskade i vannbrett.

Det er påvist sprekk i flere vindusglass.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



16.05.2024

## TG 2 Dører

Teak ytterdør med glassfelt.  
To fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass i spisestue. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse ifra stue.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 25 m<sup>2</sup>  
Beiset terrasse i 2019.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda ved inngang.  
Gulvflater med malt tregulv.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Vinduer med ettlags glass.  
Areal på ca. 7 m<sup>2</sup>

## TG 1 Utvendige trapper

Strekkmøtt trapp ved inngang.  
Adkomst til terrasse via tretrapp.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og panel.  
Himlinger med malt panel, malt MDF-takpanel og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himling over kjøkken.  
Mangler del med taklist i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, lakkert tregulv og tregulv.  
Lagt nytt laminatgulv i spisestue og stue. Utført i ca.2020. Utført av:  
egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.  
Knirk i gulv på kjøkken i 1.etasje.  
Det er påvist glipper i laminatgulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Deler av bjelkelag på kjøkken, antatt isolert med mineralull.  
Påvist himling med trefiberplater.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

1.etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på kjøkken.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/spisestue.

2.etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm på to soverom.

Gråsteinsmur har stor bredde, dette skaper utilgjengelighet til sviller,  
samt deler av

bjelkelag og himling.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller  
muligheter for

besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan  
være skader i

trekonstruksjon mot blindkjeller.

Påvist råteskade i stubblofthimling i kjellerrom under kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser trebjelkelag over krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

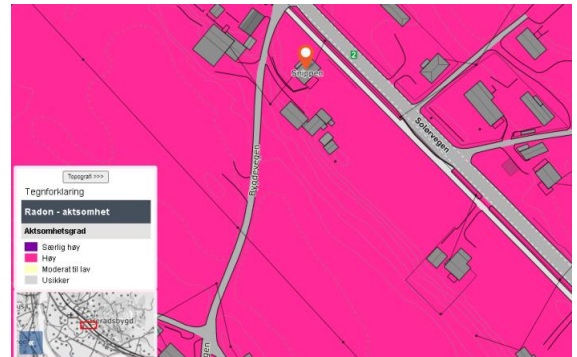
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Synlig leca pipe ved overgang til yttertak.  
Vedovn i stue.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Murt teglpipe ett løp med luftkanal. Ikke i bruk.  
Synlig leca pipe ved overgang til yttertak.

Adkomst til feieluker via kaldtloft.

### Vurdering av avvik:

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

Sotvannet/tjæren har stedvis trukket gjennom pipa.  
Pipe i 2. etasje er ikke synlig på alle fire sider.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

Del med kjellerrom under kjøkken.  
Støpt gulv i kjellerrom.  
Spekket steinmur.  
Stubblofthimling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

# Tilstandsrapport

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 10 Kryp Kjeller

Blindkjeller med gråsteinsmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Ventiler i grunnmur.

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

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist råteskade i tretrapp til kjeller.

Knirk i trapp til 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med varierende alder og bruksslitasje. Utført av: ukjent.

Del med nyere våtromsplater i våtsone. Utført i perioden 2009-2015.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater (baderomspanel), malt panel og malte plater.

Del med nyere våtromsplater i våtsone. Utført i perioden 2009-2015.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk

av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Ikke silikonforselget i nedre platekant.

Rester etter silikon ved hjørnelist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg. Ukjent alder.

Lokalt fall.

Ca. 45 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Montert stråleovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rust på skruer i sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skuffer, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdør, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Ulyder i el.vifte.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, togreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag. Integriert koketopp, oppvaskmaskin, kjøll, frys, stekeovn og micro.

**Årstall: 2013**

**Kilde: Eier**

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjellerrom under kjøkken.

Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Dårlig trykk på vann.

Kondens på vannrør.

## 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 utskifting av rør.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Avløpsrør

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør. Deler av røropplegg er montert i senere tid. Soil rør av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

## 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.

Varmepumpe montert i 2021.

Stråleovn på bad i 2.etasje.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom under kjøkken, 116 liter fra 2000.

Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i raftekott.

Hovedsikring, 63 amp. 230 Volt.

Åpent og skjult ledningsnett.

Installasjoner fra 2009-2015.

Montert strømmåler.

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.  
**Større deler med nytt el.anlegg ifra perioden 2009-2015.**
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 Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ja Utført el.kontroll den 13.09.2023:**

### Registrerte avvik:

#### Kjeller

1. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.

#### Kommentar:

Gjelder manglende klemme til vannrør

2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

#### Kommentar:

Gjelder skjøteledning til varmtvannsbereider

3. Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.

#### Kommentar:

Gjelder manglende tilgang til koblingshus på varmtvannsbereider. Garasje

4. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

#### Kommentar:

Gjelder manglende lokk på koblingsboks



# 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

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 Eier opplyser: En kurs med for liten kapasitet til kjøkkeninstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 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 bygningsakkyndig 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.*

Brannslukningsapparat fra 2009.

Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

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

Nei

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

## TG 1U Drenering - 2

Del med blindkjeller.

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

## TG 2 Drenering

Del med kjellerrom:

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

Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Kjellerrom under kjøkken:

Kjellerryttervegger og grunnmur av spekket gråsteinsmur.  
Enkelte ventilert i grunnmur.

Inngangsparti:

Grunnmur av sparesteinsbetong. Besiktiget fra åpning.  
Begrenset besiktigelse muligheter.

Blindkjeller med gråsteinsmur

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur ved innkjøring.

## Vurdering av avvik:

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

Avskalinger i murpuss.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Låve med inntilbygget uthus



### Anvendelse

Lager, vedskåle og biloppstilling.

### Byggeår

1950

### Kommentar

Ca. byggeår. Eiers opplysning.

### Standard

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

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

---

## Beskrivelse

Låve:

Innvendig:

Fundamentert på steinpunkter.

Oppført i trekonstruksjoner. Enkelte innvendige delevegger er isolert med mineralull.

Takkonstruksjon av plassbygde tretakkonstruksjoner.

Kjeller med jordgulf.

Lys og strøm.

El-skap med automatsikringer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med lektepanel og låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Plassbygget porter og ytterdør.

Malte takrenner og nedløp.

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

Del med uthus.

Innvendig:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Gjødselkjeller besiktiget fra åpning i vegg.

Støpt dekke i etasjeskille over gjødselkjeller.

Eldre åpen peis med murt teglpipe.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Himling med flis.

Vindu med enkelt glass.

Deler av laft med innvendig rapping.

Utvendig:

Yttervegger av laftet tømmer og bindingsverk.

Yttervegg kledd med lektepanel og låvepanel (del med bindingsverk).

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Påvist råteskade i enkelte stokker ved vindu.

Sponfliser fra byggeåret kan ikke regnes som et tett undertak.

Observert rust på takplatene.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Mangler takrenner.

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

Tilbygget med carport:

Gulv med grus.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Vindu med et lags glass.

Pulttakkonstruksjon understøttet med tresøyle.

Fundamentert på lettklinkerblokk.

Carporten er oppført i perioden mellom 2009-2015.

## Bryggerhus



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

1876

### Kommentar

Ca. byggeår. Eiers opplysning.

### Standard

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

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater av betong.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Murt teglpipe.

Vindu med enkelt glass.

Utvendig:

Ringmur av naturstein.

Oppført i laftet tømmer. Synlige lafteknuter.

Del med låvepanel.

Ytterdør av treverk.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med tegltakstein.

Påvist råteskade i tømmerlaft og innvendige stokker.

Laft ligger langt ned mot terreng, må påregne fuktopptrekk i treverk.

Mosegroing og knekte takstein på yttertak.

Takstein ligger ujevnt.

Sponfliser fra byggeåret kan ikke regnes som et tett undertak.

Påvist barksopp i undertak.

Sprekk i betonggulv.

Eldre bryggerhus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

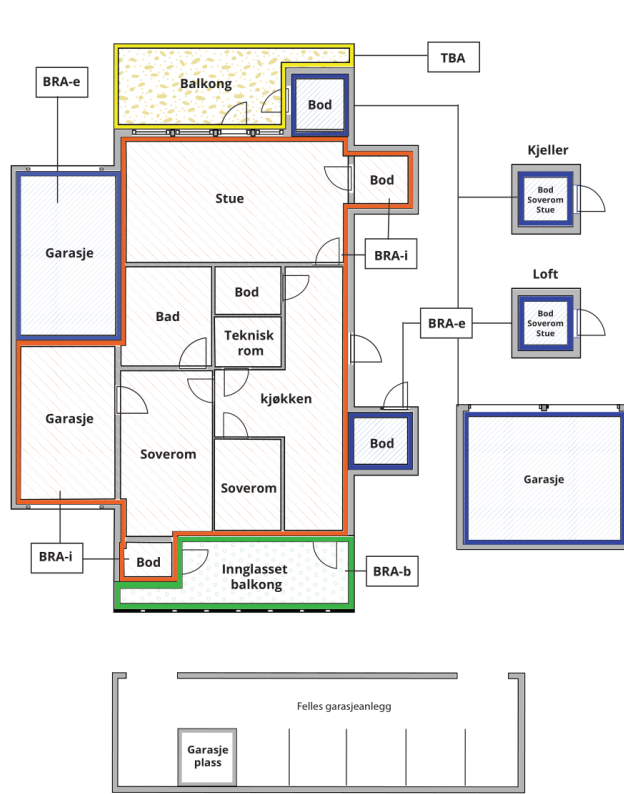
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjellerrom under kjøkken	5			5			5
1. etasje	80			80	33		80
2. etasje	80			80			80
<b>SUM</b>	<b>165</b>				<b>33</b>		<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>165</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerrom under kjøkken	Kjellerrom		
1. etasje	Gang/trapperom , Stue , Soverom , Kjøkken , Spisestue		
2. etasje	Gang , Soverom , Kott , Soverom 2, Garderobrom, Kott 2, Kott 3, Bad		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar: Soverommene i 2. etasje har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm. Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

## Låve med inntilbygget uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						76	76
1.etasje		119		119		10	129
<b>SUM</b>		<b>119</b>				<b>86</b>	<b>205</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1.etasje		Vedskjul, Garasjerom, Lagerrom, Utedo, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	

### Kommentar

Arealet i denne låve er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Del uten målverdig areal i 1.etasje.

Jordkjeller uten målverdig areal: Ca. areal: 76 m<sup>2</sup>

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 28 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Bryggerhus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		18		18			18
<b>SUM</b>		<b>18</b>					<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>						



## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	137	28
Låve med inntilbygget uthus	0	119
Bryggerhus	0	18

### Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Låve med inntilbygget uthus

Arealet i denne låve er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 28 m<sup>2</sup>.

Bryggerhus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Erik Sørli Jarle Hov Molland	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	62	49		0	6294.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bygdevegen 239

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Jarle Hov Molland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Heradsbygd i Elverum kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig landbruksområde.  
Solrik beliggenhet.  
Kort vei til barneskole og samfunnshus.  
Skiløyper i nærheten.  
Elverum sentrum ca. 8,5 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Hovedsaklig flat tomt.  
Deler av tomten med skrånende terreng mot vest.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 6,2 mål, derav 2,5 mål fulldyrka, 1,7 mål skog og 2,0 bebygd.

### Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1876, tilbygget i ca.1947  
Låve er bygget i ca.1950  
Bryggerhus er bygget i ca.1876  
Uthus er bygget i ca.1876

## Siste hjemmeløst overgang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Opphør av samboerskap

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				
<b>Kommentar</b> Forsikringspolise ikke fremlagt.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK8769>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon