

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Konttorpet 31, 2266 ARNEBERG

 ÅSNES kommune

 gnr. 207, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 21034-1298

Referansenummer: OE1963

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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.

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med taktekking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en malt tredør til kjeller.

Boligen har en sør- og vestvendt overbygget treterrasse med adkomst fra stue og en treplattning på terreng ved kjellerutgang.

Det er en hjørnetrapp med tre trinn til inngangspartiet og en enkel tretrapp med to trinn til treterrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkettgulv, furugulv, laminatgulv og gulvbelegg. Vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himling er kledd med malte plater.

Boligen har støpt gulv på grunnen og etasjeskille av trebjelkelag. Det er en elementpipe med tilknyttede ildsteder i stuer i begge etasjer.

En del av kjelleren er innredet til kjellerstue med gulvteppe og overflater av panel, og resten av kjelleren er uinnredet med betonggulv og jorddekke, og murvegger.

Boligen har en tretrapp mellom etasjer med rekkverk og håndløper på en side.

Det er malte slette dører i første etasje og malte profilerte dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv med slakt fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har innredning med porselensservant, toalett, dusjkabinett og naturlig ventilasjon via veggventil og ventil i himling, og det er tilluft via spalte under dør.

Vaskerommet har grovstøpt betonggulv med fall til sluk, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det har opplegg for vaskemaskin, veggmonterte vannkraner, rustfri vaskekum, badekar med vann fra vannkraner over vaskekum og naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning på en vegg og løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøleskap i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har en trykktank plassert på bodrom i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på

bodrom i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringskap med skrusikringer plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betongstein og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Det er en forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved kjellerdør.

Eiendommen har en skrånende tomt.

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med to synkekummer og avløpsledning av plast.

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.

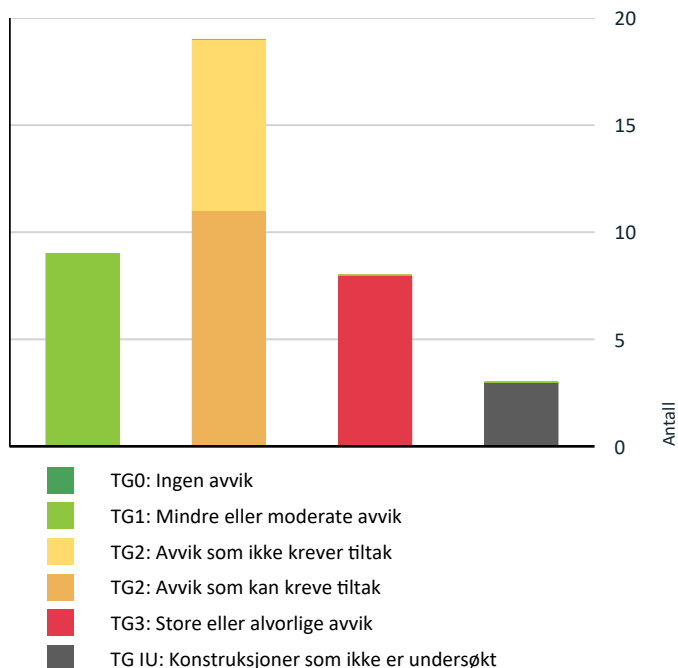
Avvik fra tegning i første etasje: det er byggemeldt en inntilbygget garasje, men denne er ikke oppført.

Dør til soverom mot nord er kledd igjen, og åpning er flyttet til kontor.

Avvik fra tegning i kjeller: Vaske- tørkerom benyttes som kjellerstue. Matkjeller og potetkjeller benyttes som vaskerom. Brenselsrom står som ikke utgravet og benyttes som bodrom.

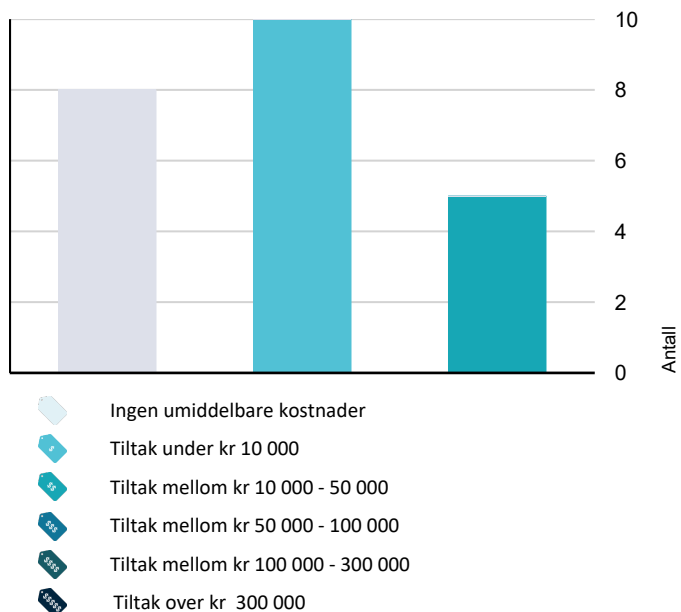
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

2022	Skiftet takrenner
2023	Etablert grunnboret brønn
2024	Skiftet terrassedør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater med ukjent alder.

Overbygget terrasse har taktekking av metallplater.

Taktekkingen er snødekt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte områder der taktro er misfarget og måles våt. Dette skyldes sannsynligvis utettheter i taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har sannsynligvis passert for taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Taktekkingen må undersøkes da taket er snøfritt for å finne eventuelle lekkasjepunkter. Dette kan sannsynligvis utbedres lokalt først, for så å ta utskifting av taktekkingen på et senere tidspunkt. Kostnadsestimat gjelder midlertidig utbedring av lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taktro er våt.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en pipehatt over tak og takstige til pipe for feier.
Det er montert snøfangerbeslag på tak over inngangspartiet.
Takrenner ble montert i 2022.

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.

Luftehatt har knekt over tak som følge av snøras, og dette fører til utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.
Takkvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng. Dette innebærer også å montere nedløpsrør fra takrenne på overbygget terrasse.
Luftehatt må byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Luftehatt har knekt.



Det er utettheter rundt luftehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Det er lusinger bak overliggere i undersøkt område for å forhindre adkomst for mus.
Bordkledning ble malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.
Det er ikke lufting bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på at omramming er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og det er adkomst til loft via luke i himling i stue. Loftet er isolert med mineralullisolasjon og det er lufterventiler i gavlspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

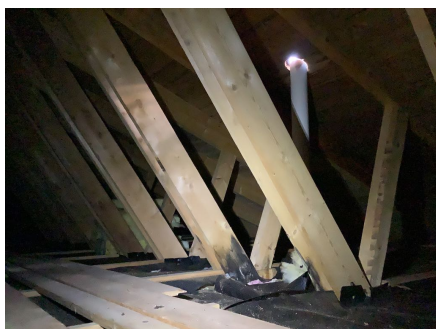
Luftehatt har knekt over tak som følge av snøras, og her har det kommet inn noe fukt. Det er påvist områder med misfarget taktro, og dette er også beskrevet under taktekking. Avtrekksventil fra badet ledes kun opp til loft, og dette kan føre til økt kondensering på loft.

Konsekvens/tiltak

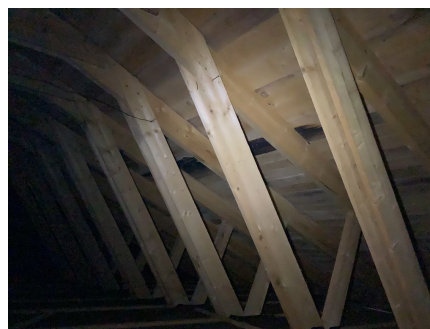
- Andre tiltak:

Tiltak og kostnadsestimat er allerede beskrevet under taktekking, og nedløp og beslag. Avtrekksventil fra badet bør forblendes, og kostnadsestimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er utett gjennomføring i takflaten.



Misfarget området i taktro.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er et malt trevindu med enkelt glass og vareramme av blyglass. Kjelleren har malte trevinduer med enkle glass og vareramme, og malt trevindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Det er enkelte værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2024 og en malt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Avviket gjelder kjellerdør, og denne har lav isolasjonsverdi.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerdør er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør- og vestvendt overbygget treterrasse på 20 m² med adkomst fra stue og trapp ned til hage. Det er rekkverk av liggende kledningsbord montert på bærende stolper og rekkverkshøyde på cirka 81 cm.

Terrassen er opplagret på vegg og på ståldrager på trestolper satt på betongrør i terreng. Enkelte trestolper ser ut til å være ført ned i terreng.

Boligen har en treplating på terreng ved kjellerutgang på 8 m².

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.

Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk utformes slik at klatring forhindres.

Det er påvist råteskader i bærende trestolpe.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet trestolpe må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskader i bærende stolpe.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en hjørnetrapp med tre trinn til inngangspartiet og en enkel tretrapp med to trinn til treterrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av parkettgulv, furugulv, laminatgulv og gulvbelegg. Vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

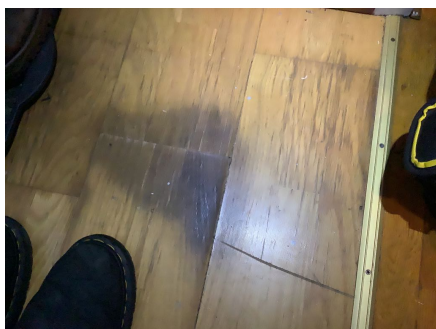
Det er påvist fuktskadet parkettgulv i gang, og generell slitasje på enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak

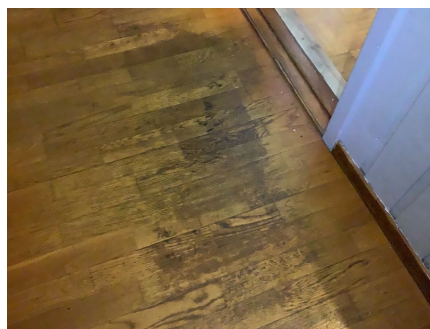
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadet parkettgulv bør skiftes ut.

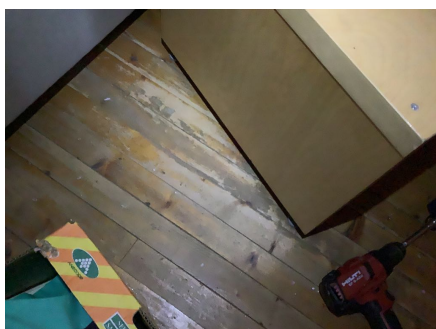
Tregulv er modne for vedlikehold.



Fuktskadet parkettgulv i gang.



Slitasje på parkettgulv.



Slitasje på furugulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunnen og etasjeskille av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med tilknyttede ildsteder i stuer i begge etasjer.

Det er ildfaste plater på gulv foran ildsteder.

Sotluke er plassert i bodrom i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

En del av kjelleren er innredet til kjellerstue med gulvteppe og overflater av panel, og resten av kjelleren er uinnredet med betonggulv og jorddekke, og murvegger. Det er påbegynt en badstu innenfor vaskerom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Det er utført sporadiske fuktmålinger i himling i kjeller, og det måles tørt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Dette er i form av saltutslag på vaskerom.

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



Hulltaking, og det måles tørt.



Saltutslag.

TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Det er mest sannsynlig krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av soverom ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller 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 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp mellom etasjer med rekkverk og håndløper på en side. Rekkverkshøyde er cirka 80 cm.

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 må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører i første etasje og malte profilerte dører i kjeller.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

Selger gjorde tiltak mot mus i 2021, og han har ikke fanget mus i første etasje siden dette. Det er fanget enkelte mus i kjeller.

Det er noe maur ved kjellerdør om sommeren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fortsatt gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

Følg med på forholdet angående maur.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerommet har grovstøpt betonggulv med fall til sluk, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det har opplegg for vaskemaskin, veggmonterte vannkraner, rustfri vaskekum, badekar med vann fra vannkraner over vaskekum og naturlig ventilasjon via veggventil.

Det er påbegynt bygging av badstu, og vegger er ikke ferdig kledd.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

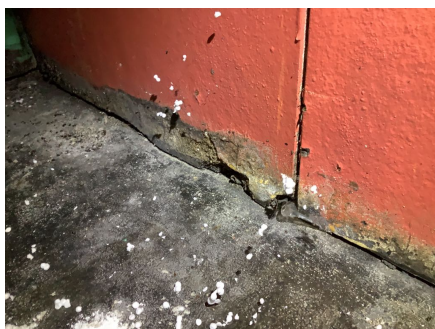
Vaskerommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger, og det tåler derfor ikke vannpåkjenning. Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for støpejernsluk og sanitærinstallasjoner. Veggplater er fuktskadet rundt badekar, og det er ukjent om dette skyldes fukt fra terreng eller fra bading.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rommet endres til en typisk vaskekjeller ved at påføring på vegger rives slik at konstruksjoner består av mur. Badekar bør fjernes, og rommet kan ikke utsettes for vannpåkjenning. Badstu bør ferdigstilles eller rives.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskader i nedkant av plater rundt badekar.



Støpejernsluk, uten tettesjikt på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga at vanninstallasjoner er montert på vegg av mur.

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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, og dette fører til at baderomsplater kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

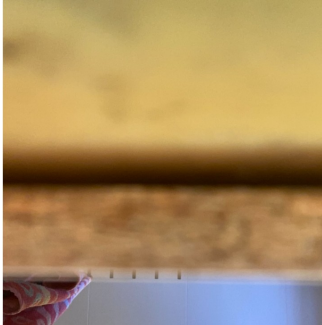
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med slakt fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 10 mm, og det er en vanntett oppkant på cirka 80 mm under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejernsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet brukstid har passert for sluk.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Sluket bør sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tett dusjkabinett må benyttes til badet renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støpejernsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med porselensservant, toalett og dusjkabinett.

Innredning er skiftet ut de senere år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil og ventil i himling, og det er tilluft via spalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning på en vegg og løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøleskap i rommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør.
Stoppekran er plassert i kjeller ved trykktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av utett rørkupling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drypplekkasje fra rørkupling.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Stakeluker er plassert i kjeller, og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en trykktank plassert på bodrom i kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på bodrom i kjeller.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TE 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringskap med skrusikringer plassert i vindfang. Hovedsikring er automatsikring og det er montert to flerbrukssikringer i støpsel.

Det var problemer ved at hovedytterdøren tok i koblingsboks på inngangspartiet. Dette ble løst av elektriker ved å fjerne deksel. Koblingsboks bør heller flyttes noen cm.

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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider, og det elektriske anlegget er av eldre dato. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Kostnadsestimat gjelder innhenting av el-kontroll.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er i hovedsak ukjent byggegrunn, med unntak av mot nord der byggegrunn er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

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

- Andre tiltak:

Det anbefales at eventuelle terrengforhold kontrolleres rundt boligen da tomten er snøfri, at terrengforhold eventuelt justeres, og at takvann ledes vekk fra bolig. Dette vil være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktspærre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongstein.

Mot vest er det stripefundament / ringmur av betong mellom betongstein og fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig skråriss.

TE 3 Forstøtningsmurer

Det er en forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved kjellerdør. Høydeforskjell til underliggende steinheller er 60 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmure(e) ut ifra dagens krav.

Iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forstøtningsmur er ikke sikret med rekkverk.

TE IU Terrengforhold

Eiendommen har en skrånende tomt.

Det bør være mer enn 1:50 fall fra bolig mer enn tre meter ut fra vegger.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast fra 2023, og privat avløp med to synkekummer og avløpsledning av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Tilstandsrapport

↓ TG 2 Septiktank

Boligen har to synkekummer av betong.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus med tilbygget carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med taklekkasje.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthus punktfundamentert på terreng med delvis tregulv og delvis støpt gulv på grunn. Vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekking av bølgeblikkplater. Bygget er inndelt i vedskåle, garasjerom med boddell og et bodrom. Det er innlagt strøm til lys og stikkontakter, og det er doble labankdører til to rom.

Tilbygget carport med trestolper i terreng og enkel takkonstruksjon av krysslagte kledningsbord og plank med tekking av metallplater.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Carport punktfundamentert med trestolper i terreng med grusdekke og vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning av tre og sponplank.

Enkel takkonstruksjon av stedsbygget sperretak tekket med bølgeblekkplater.

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87			87	20
Kjeller	62			62	8
SUM	149				28
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Soverom, Kontor, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, Bod, Bod 2, Vaskerom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra tegning i første etasje: det er byggemeldt en inntilbygget garasje, men denne er ikke oppført.

Dør til soverom mot nord er kledd igjen, og åpning er flyttet til kontor.

Avvik fra tegning i kjeller: Vaske- tørkerom benyttes som kjellerstue. Matkjeller og potetkjeller benyttes som vaskerom.

Brenselsrom står som ikke utgravet og benyttes som bodrom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus med tilbygget carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Tilbygget carport har ikke omsluttende vegger og er derfor ikke målbart areal iht. NS 3940:2023.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport har ikke omsluttende vegger og er derfor ikke målbart areal iht. NS 3940:2023. Den har en grunnflate på cirka 29 m², og det er plass til to biler.

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	116	33
Uthus med tilbygget carport	0	52
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Odd Erik Rørapet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	207	5		0	1514.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konttorpet 31

Hjemmelshaver

Rørapet Odd Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer cirka 16 km sør-øst for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 300 m på Konttorpet som er en skogsveg. Veivedlikeholdet deles med grunneiere og naboer.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet plen. Det er noe prydbusker og beplantning, og gruset adkomstvei.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.01.1972		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.05.1968		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	06.09.2020		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	04.02.2025		Gjennomgått		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 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 fra 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsendersøkelser 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 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE1963>

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