

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Sven Morens veg 11 C, 2408 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 31, bnr. 441

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 13.12.2024

Oppdragsnr.: 20243-2128

Referansenummer: RA7561

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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

- 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

Andelsleilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Overbygget terrasse mot vest med adkomst fra stue, terrasse fra byggeår. Gulvkonstruksjon med malebehandlet betong og teppe. Vegger med malte kledningsbord og malt betong. Beiset rekkverk med liggende kledningsbord og handløper. Høyde rekkverk ca 84 cm. Nedløpsrør og sluk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdør med finert dørblad fra byggeår. Et formpressede dørblad til badrom, dør fra ca 2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom 1.etasje opplyst rehabilitert i 2023. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med malte plater og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghegt WC og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk via himling, tilluftsspalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Samsvarserklæring for utførelse av membran, flisarbeid og tetting mot sluk kan fremlegges. Arbeid utført av Tore Werner Olsen AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning opplyst fra ca 2020, åpen løsning til stue. Innredning med malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator i skap over komfyrplass, avkast via felles ventilasjonskanal tilknyttet ventil på badrom. Noe avkastluft antas føres til badrommet ved drift av ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegger over benkeplater, overganger med fuge. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken med lekkasjevakt, uten komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i felles gang, sikringskurser for boenheten og fellesarealer. Sikringsskapet med jordfeilautomater, tidligere opplyst om sikringskurser fra 2011. Strømmåler plassert i felles skap i kjeller. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikring. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Deler av anlegget er opplyst oppgradert i forbindelse med renovering av badrom. Samsvarserklæring for utført el-arbeid kan fremlegges. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

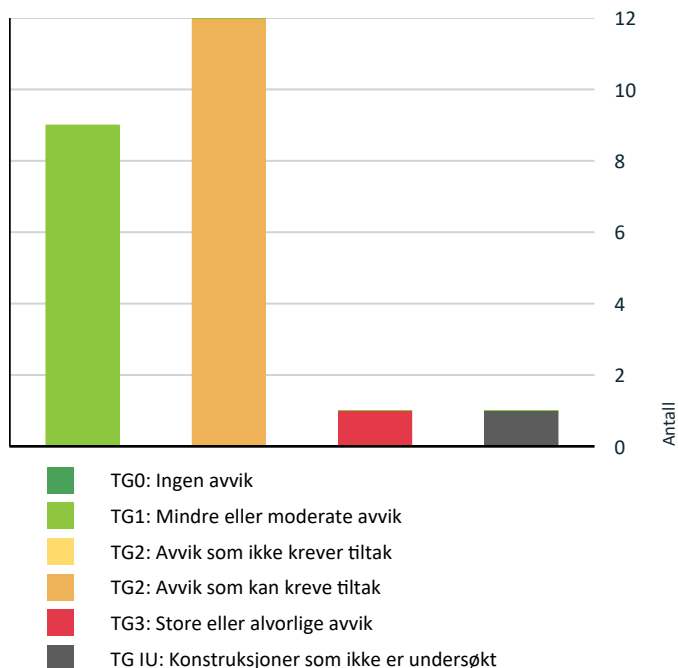
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileigheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

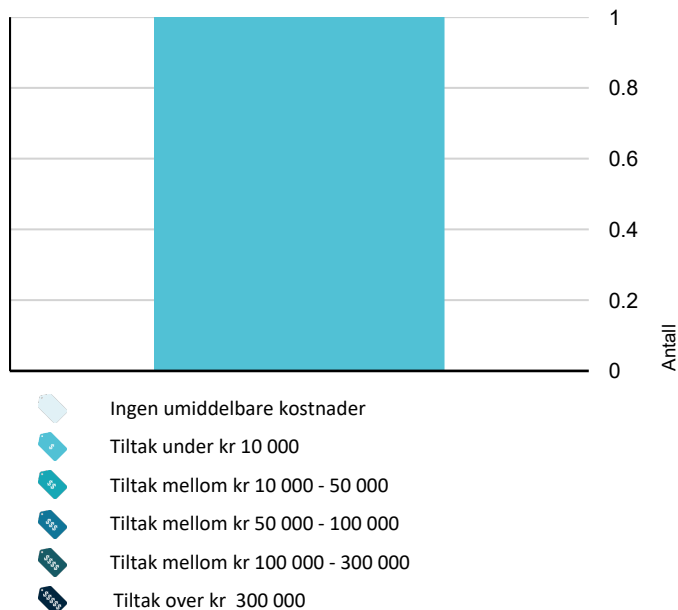
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Tomtearealet representerer hele borettslaget.

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

Eiendommen ligger innenfor definert rødt og gult støpsoneområde i forhold til riksvei

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Terrassedør** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Blokk i 2 etasjer og kjeller.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Opplyst rehabilitert bad i 2023 i borettslagets regi. Arbeid opplyst utført av Tore Werner Olsen AS. Dokumentasjon for utførelsen er fremlagt.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, påvist fra 2022 og 2002. Vinduskarmer med spalteventiler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.



Soveromsvindue påvist fra 2022.

TG 2 Terrassedør

Terrassedør med isolerglass, dør påvist fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

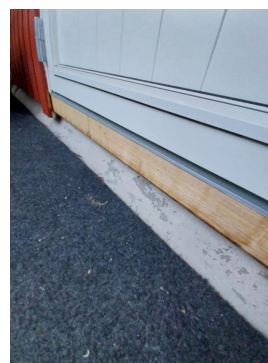
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Manglende beslag under dørterskel. Styreskinne ved dørbblad med noe treghet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.



Manglende beslag under dørterskel.



TG 2 Dører

Ytterdør med brannklassifisering og kikkehull, dør fremstår fra byggeåret. Dørtelefon tilknyttet inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Selvlukkerfunksjon med fjærhengsling er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Selvflukkerfunksjon bør monteres. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse mot vest med adkomst fra stue, terrasse fra byggeår. Gulvkonstruksjon med malebehandlet betong og teppe. Vegger med malte kledningsbord og malt betong. Beiset rekkverk med liggende kledningsbord og handløper. Høyde rekkverk ca 84 cm. Nedløpsrør og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Marginalt noe lavt rekkverk ved terrasse målt til 0,84 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedringer kan evt utføres ved rehabiliteringer. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.



TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesarealer med trapper, ganger og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat. Vegger med malte plater, MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger dels fra byggeår og dels av nyere dato.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere med brann-/lydskilde mot naboleilighet og kjeller fremstår utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Høydeavviksmålinger i stue, kjøkken, entre og soverom.

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.

Høydeavviksmålinger i stue, kjøkken, soverom og entre/gang med avviksregistreringer over normale toleranser i kjøkken og stue, registrerte avvik opp mot 20 mm i kjøkken og 12 mm i stue. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger ved betongdekker.

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.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen hovedsakelig ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet og deler av eiendommen i område med moderat til lav 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 "usikker" aktsomhetsgrad
- 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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Evt radonmålinger forutsettes utført i regi av borettslaget.

! TG 2 Innvendige dører

Innerdør med finert dørblad fra byggeår. Et formpressede dørblad til badetrom, dør fra ca 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst rehabilitert i 2023. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med malte plater og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk via himling, tilluftsspalte under dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Samsvarserklæring for utførelse av membran, flisarbeid og tetting mot sluk kan fremlegges. Arbeid utført av Tore Werner Olsen AS.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagte gulv. Elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall i dusjnise. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Høydeforskjell sluk til gulv foran terskel ble målt til 30 mm, fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet. Ved døråpning godkjent med 15 mm over sluk og vanntett terskelløsning minimum 10 mm).

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig over klemring ved plastsluk, slukmansjett kunne påvises under klemring. Samsvarserklæring for utførelse av membran, flisarbeid og tetting mot sluk kan fremlegges. Arbeid utført av Tore Werner Olsen AS.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Opplyst TECE innbygningssystemer med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk, dokumentasjon kan fremlegges.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via himling, tilluftsspalte ved dørterskel. Mekanisk avtrekk som fremstår som felles sentralavtrekk for oppgangen

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonsavtrekk uten hastighetsregulering, avtrekket vurderes noe svakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksventilasjonen bør vurderes av borettslaget.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålinger foretatt på kjøkken i vegg mot dusjone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vanninntak med PEX. Inntak med stoppekran og vannmåler i fordelerskap på bad, vannmåler kun på varmtvann. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Ingen synlige Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på bad, med etablert overløp til gulv med sluk. Opplyst røropplegg fra 2023. Montert lekkasjevakt i kjøkkenbenk og magnetventil i fordelingskap. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning opplyst fra ca 2020, åpen løsning til stue. Innredning med malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator i skap over komfyrplass, avkast via felles ventilasjonskanal tilknyttet ventil på badrom. Noe avkastluft antas føres til baderommet ved drift av ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegger over benkeplater, overganger med fuger. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkkenet med lekkasjevakt, uten komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

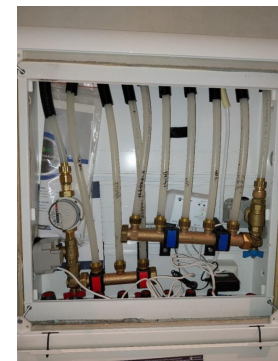
Ventilator i skap over komfyrplass, avkast via felles ventilasjonskanal tilknyttet ventil på badrom. Ventilator med hastighetsregulator. Noe avkastluft kan antas ført til baderommet ved drift av ventilator.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Eget stakepunkt for avløpsanlegget i kjellerbod, evt stakemulighet fra sluk. Avløp fremstår som luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnader for vedlikehold av innstøpte installasjoner samt felles rørstamme anses å ligge under borettslagets ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjon for oppholdsrom kun med spalteventiler vinduer fremstår som begrenset. Ventilasjonsavtrekk fra bad uten hastighetsregulering, avtrekket vurderes noe svakt.

Konsekvens/tiltak

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

Veggventiler bør monteres. Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens krav og anbefalinger. Evt utbedringer, vedlikehold eller utskiftninger i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport

! TG 1U Varmtvannstank

Leiligheten fremstår som tilknyttet fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi som hovedenergikilde for varmt tappevann. Vannmåler montert på inntak for varmtvann i fordelingsskap på bad. Ingen vurderinger for øvrig.

! 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 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.

Sikringskap plassert i felles gang, sikringskurser for boenheten og fellesarealer. Sikringskapet med jordfeilautomater, tidligere opplyst om sikringskurser fra 2011. Strømmåler plassert i felles skap i kjeller. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikring. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Deler av anlegget er opplyst oppgradert i forbindelse med renovering av bad. Samsvarserklæring for utført el-arbeid kan fremlegges. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
1965 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret, opplyst arbeider i 2011 og 2023. Det foreligger for øvrig ingen annen informasjon om tidspunkt for oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret. Deler av anlegget er opplyst oppgradert i forbindelse med renovering av bad. I tillegg sikringskurser fra 2011. Samsvarserklæring for utført EL-arbeid ved bad kan fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for el-arbeider bad kan fremlegges.
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 Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

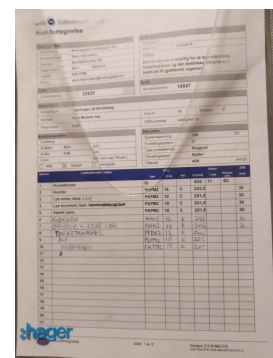
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og 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 Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot nabo leiligheter og fellesarealer.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat må utplasseres ved alle plan.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ingen brannslukningsapparat utplassert
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarsler i entre.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

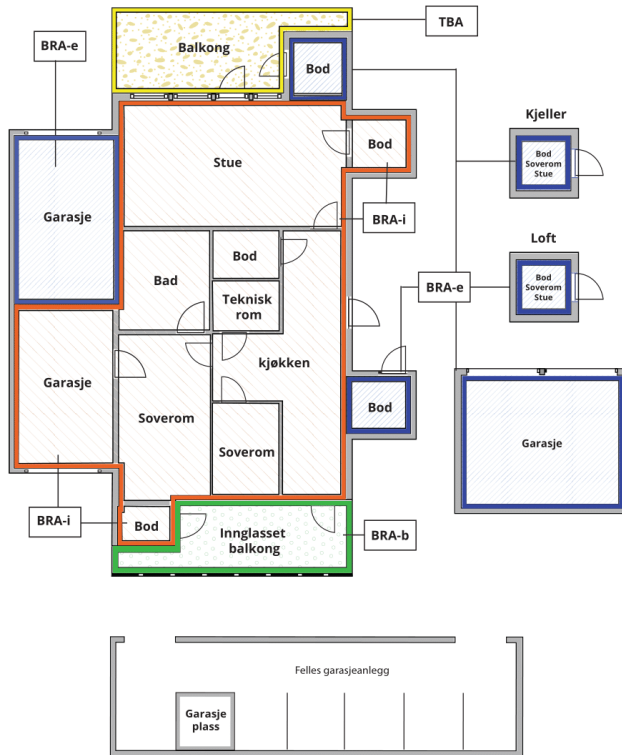
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

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	46			46	5
Kjeller		4		4	
SUM	46	4			5
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Andelsleilighet i 1.etasje med fullt bruksareal innenfor leiligheten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Terrasse med ca 5 m², medtatt under åpent areal i arealoversikten. Kjellerbod med eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplyst om diverse innvendige arbeider, hovedsakelig som innkjøpte tjenester i borettslagets regi. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten. Samsvarserklæring for utførelse av membran, flisarbeid og tetting mot sluk kan fremlegges. Arbeid utført av Tore Werner Olsen AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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)
Andelsleilighet	46	4

Kommentar

Andelsleilighet

Andelsleilighet i 1.etasje med fullt bruksareal innenfor leiligheten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjellerbod med sekundært bruksareal. Terrasse uten måleverdige bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Christine Kobugabe	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	441		0	2394.1 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Sven Morens veg 11 C

Hjemmelshaver

Trysilv 26 Borettslag

Kommentar

Tomtearealet representerer hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/TRYSILV 26 BORETTSLAG	954049922	13	OBOS	Kobugabe Christine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Kommentar

Ingen opplysninger er fremlagt vedr husleie, forsikringer eller andel felles gjeld/formue. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved Leiret i Elverum kommune. Andelsleilighet tilknyttet Trysilvegen 26 BRL med 24 boenheter. Ca 1 km til Elverum sentrum. Område med boligeiendommer. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Adkomst fra asfaltert kommunal vei. Asfaltert adkomst og felles parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Underlagt reguleringsplan for område med omlegging av krysset RV25/Sandbakken fra 1985. Planid 198303.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, tomt anlagt i 2 nivåer. Opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Asfalterte veier, plasser og gangstier.

Tinglyste/andre forhold

Tomtearealet representerer hele borettslaget.

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

Eiendommen ligger innenfor definert rødt og gult støysoneområde i forhold til riksvei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/RA7561>

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