

Tilstandsrapport



Enebolig



Slåttsvegen 3, 2386 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 35, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 21169-25458

Referansenummer: MC4817

Autorisert foretak: Obbron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Pappshingel lagt oppå eksisterende shingel i 2004. Undertak fra byggeåret. Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, beslag over isbord og lakkerte stål takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Utvendig loftsluke. Vinduer med isolerglass. Bygningen har malt balkongdør i tre på stue og soverom i 1.etasje. Balkongdør på stue fra 2019. Hovedytterdør i teak. Malt ytterdør til hybel.

Veranda ved stue med takoverbygg. Veranda på framsiden, utgang fra soverom.

Veranda ved inngangsparti i underetasjen ved hovedinngang og inngang til hybel.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, flis, belegg og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongelementer. Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området. Boligen har elementpipe. Vedovn i stue, sotluke i kjeller. Deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/murte gulv og vegger. Hulltaking med fuktmåling er foretatt på bod i hybel. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører og furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Delevegg i støpte konstruksjoner bak panel gjorde at fuktmåling ikke lar seg gjennomføre. Observert plast på mur inne i hulltakingen.

Bad

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang bak dusj. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i underetasje. Eget vanninntak med vannmåler i hybel.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler. Avherdingsanlegg (Saltanlegg), i fyrrom. Et saltanlegg fjerner kalk og mineraler.

Det er installert oljefyringsanlegg ombygd til biofyringsanlegg, dokumentasjon foreligger.

Kombinert oljefyr som varmer opp forbruksvann og gir vann til radiatorene i boligen.

Siste service på anlegget utført i 2023.

Må påregne ny service innen kort tid.

El-skap i hobbyrom med skrusikringer, enkelte ettermonterte automatsikringer.

El-skap med skrusikringer på bod i hybel.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget faller mot bygget på oversiden. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Oljeforsyningen skjer via en nedgravd tank som er lokalisert på naboeiendom (gnr/bnr: 35/24).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Midlertidig brukstillatelse og tegninger er fremvist.

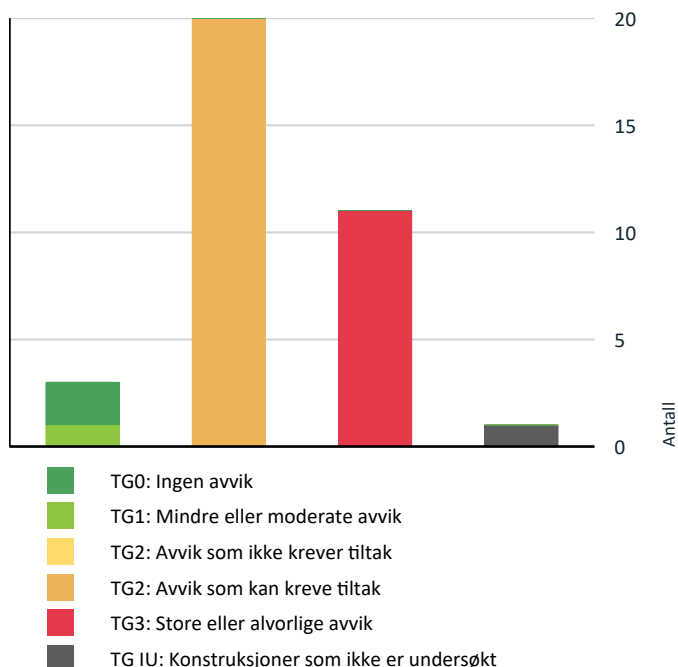
Underetasje: på de originale byggetegningene er det inntegnet en utleiedel (selvstendig boenhet) i underetasje. I dag er det tilkomst fra hovedenheten og utleiedel blir kategorisert som hybel. Det må opplyses om at utleiedel utløser strengere tekniske krav i forhold til hybel og det er ikke vurdert hvorvidt en utleiedel oppfyller dagens krav til tek17.

1.etasje: Rom bak kjøkken er tegnet som soverom men blir i dag brukt som en del av kjøkkenet.

Det foreligger ingen søknad eller godkjenning om bygging veranda ved inngangsparti. Må sjekkes ytterligere.

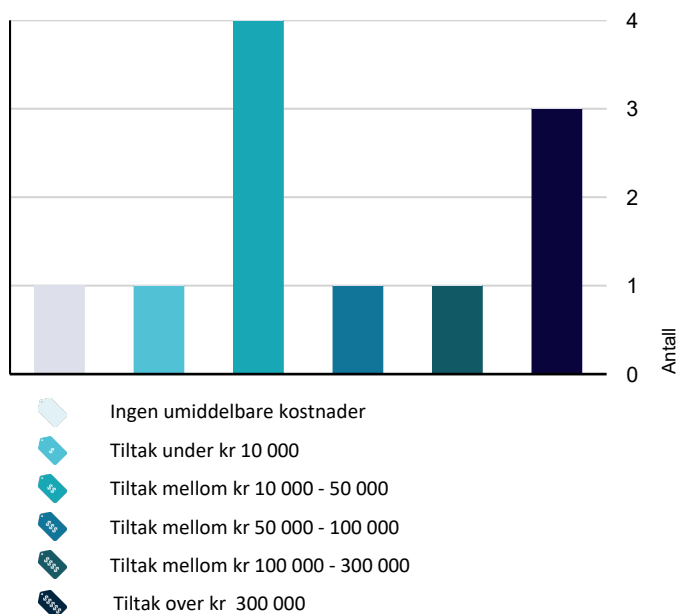
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader.

Råteskadet undertak ved forkantblekk, synlig fra veranda.

Råteskadet forkanbord.

Synlige skjevheter i takkonstruksjonen sett utenifra i overgang tak og overbygg over veranda.

Flere synlige spiker og løse ender på taktekingen.

Eier opplyser om drypplekkasje i himling i rommet

bak kjøkkenet ved kraftig nedbør, ingen synlige

avvik funnet på loft i det aktuelle området men det

kan skyldes utette skjøter i taktekingen og synlige

spiker, må sjekkes ytterligere.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Utvendige beslag har utettheter.

Nevnt i tidligere punkt under takteking har

forkantbeslag større avvik.

Takrenner må rengjøres.

Slitte ender på vindskiebord med råteskadde ender.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Isolasjonen er dyttet for langt ut i raftekassene som hindrer lufting av konstruksjonen.

Flere steder med fuktmerker i undertaket og på isolasjonsmatter.

Lokalt parti av undertaket på nordsiden har større

svertesoppdannelser, slike dannelser kommer av

mangelfull ventilering av loft og varmetap fra

underliggende etasje.

Et område rundt ventilasjonskanal for

kjøkkenventilator uten isolasjon, dampspærre ser ut

for å være perforert av mus.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av rekkverk på veranda ved soverom med råteskader.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Høyder over 50 cm skal ha sikkert rekkverk, minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).
Registrert skjevheter i konstruksjonene.
Værslitte overflater.
Veranda ved inngangsparti er nyere uten overflatebehandling, bærer preg av noe ufagmessig utførelse.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap i hobbyrom med skrusikringer, enkelte ettermonterte automatsikringer.
El-skap med skrusikringer på bod i hybel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Oljetanken er ikke plassert på eiendommen som er taksert, men på naboeiendom. Det foreligger ikke dokumentasjon på tinglyst rettighet, avtale eller erklæring for plassering og bruk. Dette utgjør en usikkerhet mht. eierskap, fremtidig bruk og eventuelle forurensningsskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

49 år gammelt bad må oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett.
Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Avtrekk fungerer ikke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

49 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett.
Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Toalett skiftet i 2019 pga lekkasje, fortsatt enkelte fuktmerker i gulvet rundt toalett med utslag på fukt ved fuktmålinger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Luftingen av bordkledningen er ikke krysslektet etter dagens standarder.

Steder med sprukne ender med fukt/råte skader.
Observert spor etter mus på loft som tilsier at musebånd/lusing bak bordkledningen har begrenset effekt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer med punktering og slitasje, enkelte er vanskelig å åpne.
Kondenseringsmerker innvendig.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkongdør på soverom med skade i karm og er vanskelig å åpne.

Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukkelåsemekanisme.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 15 mm på stue.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Registrert fuktmerker på åpen mur i fyrrom og på bod.

Observert svartpapp på mur/betongvegger, som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Del slitte dører og enkelte skjevheter.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Anlegget er ute av drift og vannkvaliteten er ikke dokumentert.

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

Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vanntette overflater.

Eldre gulvbelegg direkte på betonggulv, stenger fuktigheten inne og har blitt morkent.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det må bemerkes at oljefyren må holdes i gang for å ha varmt vann i boligen, ingen alternative løsninger for å sikre varmt vann.

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

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

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med fluktutslag/ merker i kjeller.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

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

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitt og eldre kjøkken fra byggepret.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

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

Vedlikehold
Kun enkelt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Pappshingel lagt oppå eksisterende shingel i 2004. Undertak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Råteskadet undertak ved forkantblekk, synlig fra veranda. Råteskadet forkanbord.

Synlige skjevheter i takkonstruksjonen sett utenfra i overgang tak og overbygg over veranda.

Flere synlige spiker og løse ender på taktekingen.

Eier opplyser om drypplekkasje i himling i rommet bak kjøkkenet ved kraftig nedbør, ingen synlige avvik funnet på loft i det aktuelle området men det kan skyldes utette skjøter i taktekingen og synlige spiker, må sjekkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregne utskifting av takteking, undertak og beslagsløsninger.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskader i undertak, forkantbord og løst forkantblekk.



Utette overlapper og synlige spiker.



Løs og morken takteking

! TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, beslag over isbord og lakkerte stål takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utenvendige beslag har utettheter.

Nevnt i tidligere punkt under takteking har forkantbeslag større avvik. Takrenner må rengjøres.

Slitte ender på vindskiebord med råteskadde ender.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Må påregne utskiftinger. Skader og mangler vil medføre lekkasje og skader.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat er satt under punkt "takteking".

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Luftingen av bordkledningen er ikke krysslektet etter dagens standarder. Steder med sprukne ender med fukt/råte skader.

Observert spor etter mus på loft som tilsier at musebånd/lusing bak bordkledningen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Må påregne vedlikehold og utskiftinger. Konsekvens, ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes ytterligere.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull. Utvendig loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Isolasjonen er dyttet for langt ut i raftekassene som hindrer lufting av konstruksjonen.

Flere steder med fuktmerker i undertaket og på isolasjonsmatten.

Lokalt parti av undertaket på nordsiden har større svertesoppdannelser, slike dannelser kommer av mangelfull ventilering av loft og varmetap fra underliggende etasje.

Et område rundt ventilasjonskanal for kjøkkenventilator uten isolasjon, dampsperre ser ut for å være perforert av mus.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

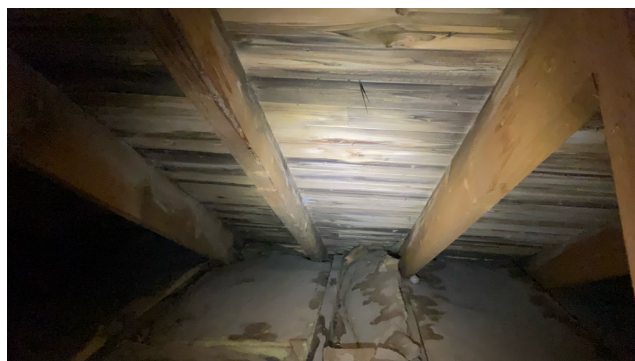
Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må sjekkes ytterligere og luftingen på loftet må forbedres.

Kan oppstå ytterligere skader om anmerkingene ikke blir utbedret.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat satt for utbedring av isolasjon, dampsperre og ventilering, må påregne at det er følgeskader som ikke kommer fram ved visuelle undersøkelser når det er observert spor etter mus på loftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser svertesopp i undertaket, fuktmerker på isolasjon og mangelfull ventilering.

Tilstandsrapport



Synlig aktivitet fra mus.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer med punkteringer og slitasje, enkelte er vanskelig å åpne.

Kondenseringsmerker innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres.

Sjekkes nærmere. Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre på stue og soverom i 1. etasje.

Balkongdør på stue fra 2019.

Hovedytterdør i teak.

Malt ytterdør til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkongdør på soverom med skade i karm og er vanskelig å åpne.

Dører fra byggeåret med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger-tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens, ytterligere skader vil oppstå om tiltak ikke utføres. Må påregne noe utskiftninger.

Må påregne noe utskiftninger og vedlikehold.



Skade i dørbblad.



Utvendig værslitt panel.



Utett mellom utvendig tetting og karm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue med takoverbygg. Veranda på framsiden, utgang fra soverom.

Veranda ved inngangsparti i underetasjen ved hovedinngang og inngang til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Deler av rekkverk på veranda ved soverom med råteskader.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Høyder over 50 cm skal ha sikkert rekkverk, minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift).

Registrert skjevheter i konstruksjonene.

Værslitte overflater.

Veranda ved inngangsparti er nyere uten overflatebehandling, bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

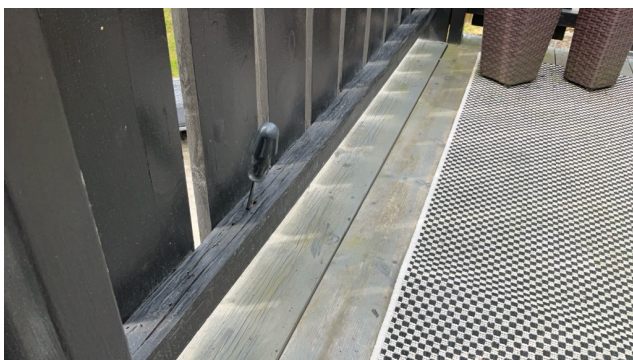
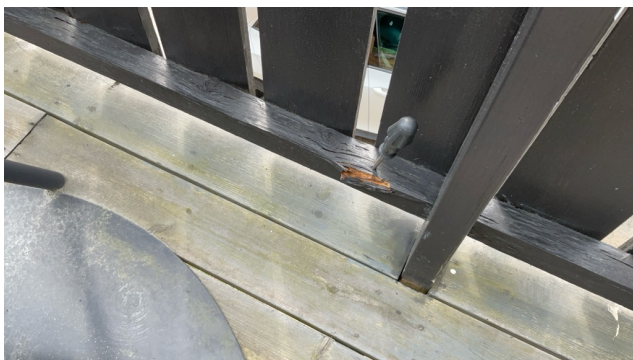
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Manglende trygt og sikkert rekkverk, kan medføre fall og skader og må utbedres.

Sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat satt for utbedring av råteskadet rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverket på veranda ved soverom.



Vridd toppbord, med dårlig innfesting.



Ufagmessig løsning.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, flis, belegg og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

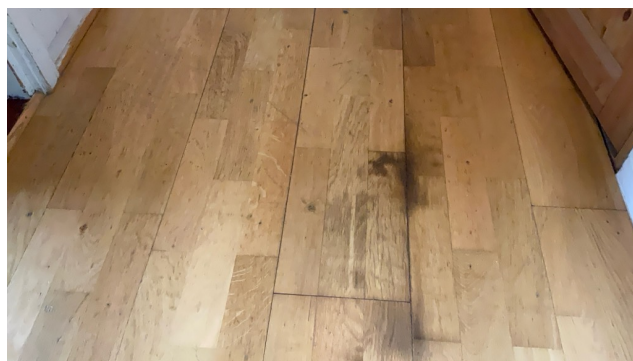
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Del eldre og utidsmessige overflater med slitasje preg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Varierende tiltak må påregnes, med nyetableringer og oppgraderinger, må sjekkes ytterligere. Krav til ny innvendig standard vil variere fra person til person, bør påregne utbedring.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 15 mm på stue.

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.

Konsekvens, det er være synlige skjevheter.

Sjekkes ytterligere. Utbedring av avviket MÅ prosjekteres, kostnadsestimatet er kun enkelt vurdert i denne rapporten.

Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue, sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper vil ofte ha forvitningskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjellergulv og vegger er kledd, og deler med synlig støpte/murte gulv og vegger.

Hulltaking med fuktmåling er foretatt på bod i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Registrert fuktmerker på åpen mur i fyrrom og på bod.

Observert svartpapp på mur/betongvegger, som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

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.

Må påregne forvittringer i fuktsperre/ kapillærbrytende underlag på hus som er eldre enn 40 år.

Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre. Må påregne forvittringer i fuktsperre på hus som er eldre enn 40 år.

Det er utfordrende å få denne type kjeller helt tørr. Bruken av kjellerrommene vil ha begrensinger pga. fukt. Inneklima kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur.

Det vil alltid være noe fukt i denne type konstruksjon som vil ha negativ påvirkning av innemiljø og intilliggende materialer.

Sjekkes ytterligere.



Fuktmerker og saltutslag.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Del slitte dører og enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Må utføres vedlikehold/reparasjoner eller utskiftninger.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 49 år gammelt bad må oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett.
- Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegg i støpte konstruksjoner bak panel gjorde at fuktmåling ikke lar seg gjennomføre. Observert plast på mur inne i hulltakingen.



1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 49 år gammelt bad bør oppgraderes, eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp. Må påregne forvitringsskader i belegget, er da ikke lenger vanntett.
- Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens: Fare for følgeskader ved utett bad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

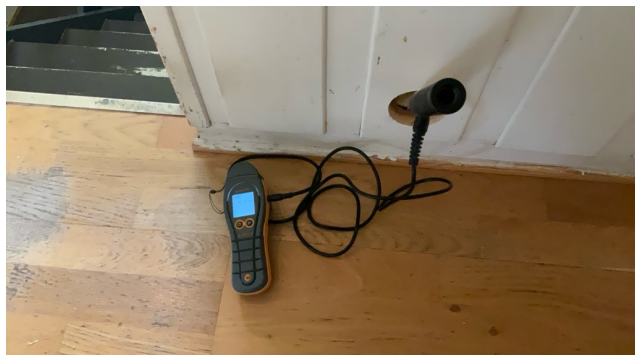


1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang bak dusj. Ingen registrerte avvik i forbindelse med fukt der hvor kontrollen ble utført, men merk at kontrollen kun er utført som en stikkprøve og at dette ikke friskmelder hele badets konstruksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

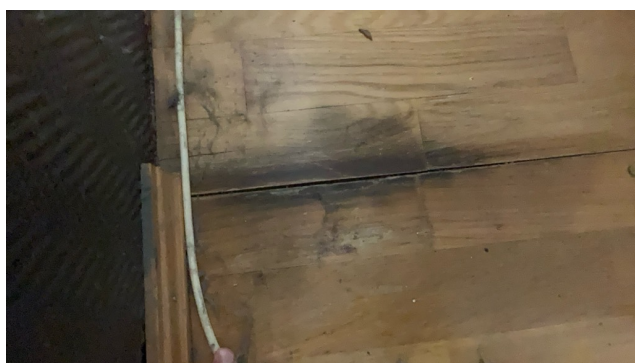
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitt og eldre kjøkken fra byggepret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nyetablering.



Fuktmerker i gulv bak kjøleskap, eldre skade.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

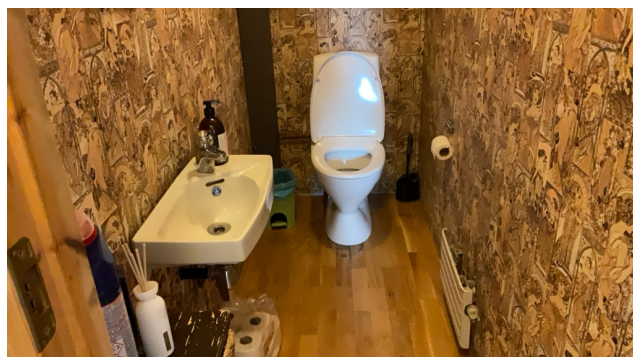
Toalett skiftet i 2019 pga lekkasje, fortsatt enkelte fuktmerker i gulvet rundt toalett med utslag på fukt ved fuktmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fare for videre utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i underetasje. Eget vanninntak med vannmåler i hybel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved skader på røropplegg kan det oppstå fuktskader og stoppe vannforsyningen i boligen. Sjekkes nærmere.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Avherdingsanlegg (Saltanlegg), i fyrrom. Et saltanlegg fjerner kalk og mineraler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ute av drift og vannkvaliteten er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget har som formål å hindre avleiringer i rør og varmtvannsbereider og må skiftes/utbedres.



! TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller med utslagskum og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

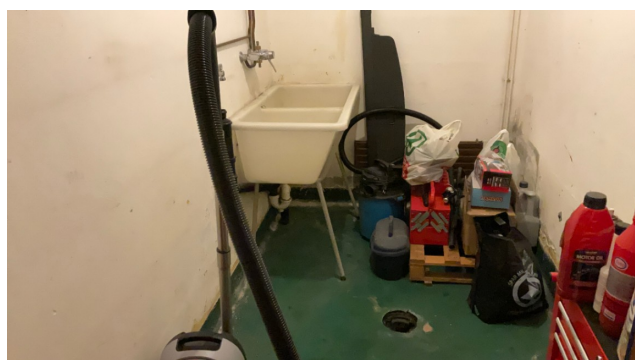
Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom, ikke vanntette overflater.

Eldre gulvbelegg direkte på betonggulv, stenger fuktigheten inne og har blitt morkent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sikres for følgeskader ved eventuell vannlekkasje. Sjekkes nærmere.



! TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyringsanlegg ombygd til biofyringsanlegg, dokumentasjon foreligger.

Kombinert oljefyr som varmer opp forbruksvann og gir vann til radiatorene i boligen.

Siste service på anlegget utført i 2023.

Må påregne ny service innen kort tid.

Vurdering av avvik:

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

Det må bemerkes at oljefyren må holdes i gang for å ha varmt vann i boligen, ingen alternative løsninger for å sikre varmt vann.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap i hobbyrom med skrusikringer, enkelte ettermonterte automatsikringer.

El-skap med skrusikringer på bod i hybel.

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.

Ukjent, ingen oppgraderinger er utført mens eier har eid huset.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Siste kontroll var i 2019, ingen opplysninger om at avvik er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

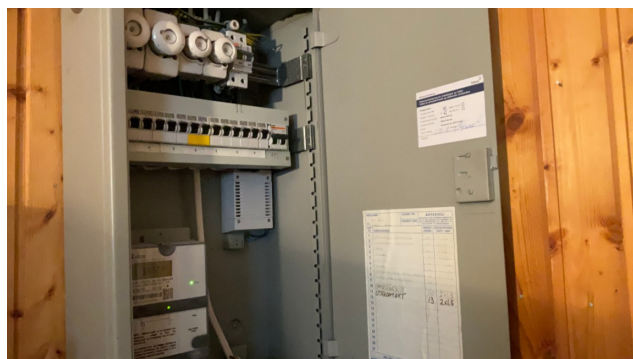
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Avvik fra el-kontroll må utbedres.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskap hoveddel.



Sikringskap hybel.

TG 0 Branttekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Ikke synlig grunnmursplast, grunnmursplasten skal være over terreng og festet mot vegg.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med fluktutslag/ merker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp. Grunnmurplaten må føres over terreng med god overlapp over eksisterende og festes tett inn mot vegg, Feil på dreneringen vil medføre fukt i kjeller.

Må sjekkes nærmere.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Situasjonen må følges med over tid og foreta utbedringer hvis skjevhetene forverrer seg.

Fare for ytterligere skjevheter, sjekkes ytterligere.



! TG 3 Terrengforhold

Terrengtet faller mot bygget på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget. Terrengtet bør senkes, drenggrøft bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves siden anlegget fungerer i dag men ut i fra alder kan skader lett oppstå.

TG 3 Oljetank

Oljeforsyningen skjer via en nedgravd tank som er lokalisert på naboeiendom (gnr/bnr: 35/24).

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Oljetanken er ikke plassert på eiendommen som er taksert, men på naboeiendom. Det foreligger ikke dokumentasjon på tinglyst rettighet, avtale eller erklæring for plassering og bruk. Dette utgjør en usikkerhet mht. eierskap, fremtidig bruk og eventuelle forurensningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Plassering av nedgravd oljetank på annen eiendom kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved framtidig drift, fjerning eller sanering. Kjøper bør være kjent med at eventuelle lekkasjer eller krav om fjerning kan berøre flere parter, og anbefales å undersøke om det foreligger rettslig grunnlag for plassering og bruk av tanken. Kostnadsestimat satt for undersøkelser av rettslige forhold.

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	85	13		98	41
1.Etasje	92			92	42
SUM	177	13			83
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Stue, Soverom, Bad, Gang 2, Fyrrom, Hobbyrom, Vaskekjeller	Utvendig bod	
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod.

Åpent areal (TBA) er veranda ved inngangsparti til hybel og hovedinngang, veranda ved stue og veranda med utgang fra soverom i 1.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og tegninger er fremvist.

Underetasje: på de originale byggetegningene er det inntegnet en utleiedel (selvstendig boenhet) i underetasje. I dag er det tilkomst fra hovedenheten og utleiedel blir kategorisert som hybel. Det må opplyses om at utleiedel utløser strengere tekniske krav i forhold til hybel og det er ikke vurdert hvorvidt en utleiedel oppfyller dagens krav til tek17.

1.etasje: Rom bak kjøkken er tegnet som soverom men blir i dag brukt som en del av kjøkkenet.

Det foreligger ingen søknad eller godkjenning om bygging veranda ved inngangsparti. Må sjekkes ytterligere.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	161	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Lars Kvalvik	Takstingeniør
	Lene Oppegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	35	26		0	390.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slåttsvegen 3

Hjemmelshaver

Oppegård Hans Petter, Oppegård Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Utearealer og veranda orientert mot sør og vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.
Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Skrånende tomt, deler av høydeforskjellene er justert og planert.
Noe av høydeforskjellene er regulert med støttemur.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innkjøring og parkering med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå- Lavt støynivå og Rødt nivå- høyt støynivå.
Bestemmelser om vann og kloakkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.1976		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.08.1977		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier	10.06.2025	Eiere ga informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.06.2025	Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC4817>

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