

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestre Gaustadveg 88, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 60,60, bnr. 838,232, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 12085-1209

Referansenummer: ZX1711

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



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: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på betonggrunnmur/plate på mark.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning med liggende bordkledning weather-panel.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og taktekingen er av ru dobbelkrummet betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall/aluminium.
Vegg/takbeslag av bly.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
To takvinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør. Vaskeromsdør, balkongdør og skyveterrassedør med 3-lags isolerglass.
Terrasse på 49 m² hvor ca 14m² er overbygget. Oppført på betongpilarer og veggforankring i trykkimpregnert treverk og spaltegulv.
Balkong i gavlpiss med et målbart areal på 8m².
Utvendig terrassetrapp til terreng av impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har varierte innvendige overflater.
Gulvene består av parkett i stue, vinylbelegg i gang, vinylfliser på kjøkken og laminat i øvrige rom. Veggene har overflater av tapet, trepanel og plater. Himlingene består av trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert en vedfyrt peisovn i stue. Sotluken er plassert i nærhet til ildstedet.
Boligen har lakkerte tretrapper mellom etasjene.
Innvendige dører av både lett formpresset innerdører og furu fyllingsdører.
Skyvedør mellom stue-kjøkken og dør med glassfelt i dørblad til vindfang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg:
Badet ble totalrenovert i 2019.
Utførende bedrifter var Kristiansen Håndverksbedrift AS:
Tømererarbeid, murerarbeid og malerarbeid.
Kjell Trandem AS : Rørleggerarbeid
Rønning Installasjon AS: El-arbeider.
Veggene har våtromsplater og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra topp slukrist til gulv ved terskel. I tillegg er det ca 4 cm oppbrett på terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med en glassvegg og vegghengslet glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeår og fremstår med overflater, materialvalg og utførelse som ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring i våtrom. Det er ikke benyttet tettesjikt eller membran på vegger – kun lakkert trepanel, som ikke er egnet som fuktsikring i slike rom.

Rommets tekniske tilstand og manglende fuktsikring medfører at det må påregnes full renovering for å bringe det opp til dagens standard for våtrom.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskler til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og stoppekran.
Det er mekanisk avtrekk i himling fra sentral plassert på kryploft..

Bad 3. etg:

Badet er fra byggeår, med overflater, materialvalg og innredning fra den gang. Gulvet har gulvbelegg, veggflater med våtromstapet og panel i himling.

Innredningen består av en servant, toalett og dusjhjørne – hvor dusjen er frakoblet vann

Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, men med en oppbrett på ca 8 cm opp mot terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er innredet med servant, toalett og et dusjhjørne med forheng, men dusjen er ikke i bruk da vannet er frakoblet fra blandebladet.

Det er mekanisk avtrekk.

Badet vurderes å være modent for full renovering, der tettesjikt, overflater, innredning og fallforhold bør oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende våtromsstandard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret med heltre profilerte dører og fronter i laminerte/folierte skrog.

Benkeplaten er av laminat og det er fliser på vegg over benkeplate i kokesonen og oppvaskkum.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i 3. etg, tilknyttet en sentralavtrekksvifte plassert på loftet. Anlegget styres via kjøkkenventilatoren, som fungerer som betjeningspunkt.

Egen elektrisk vifte i vegg på bad i 1. etg,

Varmepumpe luft/luft i stue.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Boligen har skjult el-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Fornyer i forbindelse med rehabilitering av bad og rehabilitering av sikringskap i 2019.

Røykvarslere i hver etasje og 2 brannslukkere.

Innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret. Vannledninger på bad i 1. etg og fra kjøkken til vaskerom er fra 2019 og av plast (rør i rør) uten rørfordelingsskap.

Beskrivelse av eiendommen

Rørøpplaget er avsluttet på vaskerom med sluk i gulv.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i 3. etg, tilknyttet en sentralavtrekksvifte plassert på loftet. Anlegget styres via kjøkkenventilatoren, som fungerer som betjeningspunkt. Egen elektrisk vifte i vegg på bad i 1. etg,
Varmepumpe luft/luft i stue.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
Boligen har skjult el-anlegg hovedsakelig fra byggeår med fornyelser i forbindelse med rehabilitering av bad og rehabilitering av sikringskap i 2019.
Røykvarlsere i hver etasje og 2 brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eiendommen ligger hovedsakelig i flatt terreng. På nordsiden av boligen er det et småkupert terreng med synlig fjell i dagen.
Basert på synlig oppstikk i betongdekke, består de utvendige avløpsrørene av plast og vannledninger er av plasttypen PEL. Det er imidlertid ikke full innsyn til hele det utvendige ledningsanlegget, og andre rørtyper i grunnen kan ikke utelukkes.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1986.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

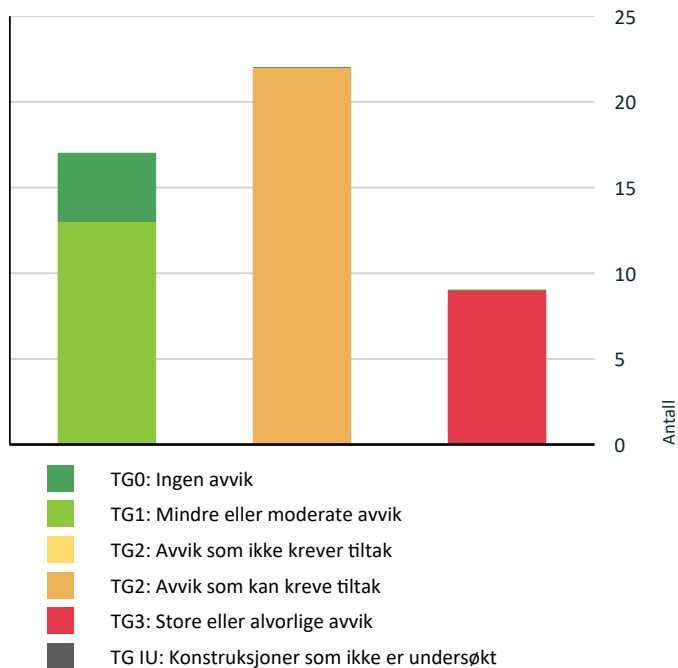
Enebolig

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

4. etasje er i byggetegningene betegnet som uinnredet loft, men fremstår i dag som innredet med soverom og bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (oppholdsrom). Kjøper bes være oppmerksom på at bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og at arealet dermed kan mangle godkjenning som oppholdsrom. Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring.

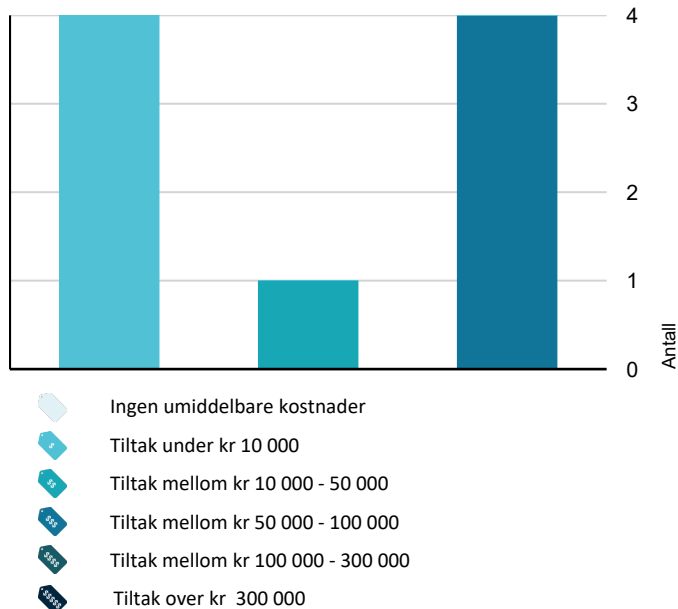
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Utvendige beslag har utettheter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Peisovnen har sprekker.

Ved inspeksjon av peisovnens innvendige brennkammer er det observert en tydelig sprekk i en av de innvendige ildfastplatene.
Sotluken er plassert nær trapperekkerket, som består av brennbart treverk. Regelverket krever normalt minst 30 cm avstand fra sotluke til brennbare materialer i alle retninger, med mindre materialet er tilstrekkelig skjermet med ubrennbart sjikt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget faller lokalt inn mot bygningen, noe som kan medføre overflatevann inn mot grunnmur, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Fjell i dagen begrenser tiltaksmuligheter for terrengbearbeiding og lokal drenering.

Det bør kontinuerlig sikres god vannavrenning bort fra grunnmur, særlig i overgang mellom grus, stein og fjell.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Fuktskadet panel i utslagsvaskens våtsone.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen form for membran på vegger utslagsvaskens våtsone.

Gulvelegget som er våtrommets fuktsikring har sprekk innenfor vaskens våtsone.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utført fuktmåling i gulvbelegg ved sluk med måleinstrument (Protimeter Surveymaster). Målingen viste unormale/forhøyede fuktverdier i området rundt sluket, til tross for at dusjen har vært frakoblet i lengre tid. Overflaten som også fungerer som tettesjikt består av eldre gulvbelegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinene på nordsiden har samlet opp en del mose over tid.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert noe tørr og vridd utvendig kledning, særlig i nedre deler og solutsatte fasader. Dette kan skyldes alder, solpåvirkning eller utilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens:

Tørr og deformert kledning kan svekke beskyttelsen mot fukt og føre til sprekker, råte eller redusert levetid for ytterveggkonstruksjonen.

Tiltak:

Kledningen bør følges opp med jevnlig kontroll.

Enkeltbord som er særlig vridd eller skadet bør skiftes.

Overflatebehandling og vedlikehold anbefales for å bremse videre uttørking og deformasjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset tilgang for inspeksjon av loftsrommet, da det kun er montert inspeksjonsluker i kneveggene på enkelte deler av konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluke i flat himling, som hindrer tilgang til loftsrommet over hanebjelkelaget. I tillegg er det ingen luke i kneveggen mot sør-vest. Det er mangelfull isolasjon i område hvor luftekanal har taggjennomføring.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert punktering av glassruter i begge takvinduene. I tillegg er det observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. På et vindu i 1. etasje (soverom mot øst) har låsekassen begrenset funksjon. Vinduet kan kun åpnes i lufteposisjon (topp), mens sideåpning ikke fungerer som tiltenkt. Ved forsøk på sideåpning "slår låsekassen seg vrang", og det oppstår problemer med å lukke og låse vinduet korrekt.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på heve-/skyvedør i stue er ødelagt og fungerer ikke som tiltenkt. Midlertidig tiltak er gjort ved å montere enkle låsehasper på innsiden for å kunne holde døren stengt.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverk på balkong er målt til 93 cm og rekkverk på terrasse har kun en høyde på 67cm.

I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forhøyet slitasjegrad i enkelte gulvflater (stue, gang og kjøkken) gir behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt. Øvrige overflater vurderes som normal bruksslitasje eller av nyere dato.



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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappeløp fra 1. etg til 2. etg mangler håndløper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Dørblad til vindfang tar i gulv og dørblad til bod i 2. etg tar i karm.

Drakroken på skyvedør er knekt.



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](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har skjult el-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Fornyelser i forbindelse med rehabilitering av bad og rehabilitering av sikringskap i 2019.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet ble totalrehabilitert i 2019. Det er målt en terskelhøyde på ca. 40 mm ved døråpningen. I henhold til gjeldende krav i TEK17 skal nivåforskjeller mellom rom i tilgjengelige boenheter normalt ikke overstige 25 mm. Terskelen vurderes som et avvik fra tilgjengelighetskravene.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegg har sprekke i oppbrett langs vegg.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen har varierende slitasjegrad, og enkelte fronter fremstår som modne for oppussing eller utskifting.

Veggen under ventilatoren er flislagt, men flisleggingen er ufullstendig. Det mangler fliser i feltet rett under ventilatoren.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tapetskjøter er ikke tette

Det er registrert hevelser og løsninger i nedkant av våtromstapeten, spesielt i dusjhjørnet og enkelte andre steder på badet. Overflaten viser tegn til slitasje og mulig tidligere fuktpåvirkning, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overfladisk fuktmåling. Det bemerkes også at dør er plassert innenfor dusjens våtsone, noe som ikke er i tråd med dagens anbefalte løsninger for våtrom.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall mot sluk i dusjsonen, men fallet utgjør kun ca. 10 mm over en avstand på ca. 80 cm. Dette tilsvarer omtrent 1:80, som er under anbefalt verdi for våtrom både etter tidligere og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Boligen ble tatt i bruk 1989

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Badet i 1. etasje er renoveret, og det er i den forbindelse foretatt utskifting av deler av det elektriske anlegget. Dette inkluderer blant annet nye sikringer, varmekabler og øvrig elektrisk installasjon til det nye badet. (Se også punktet om el-anlegg for nærmere detaljer.)
------	---------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinene på nordsiden har samlet opp en del mose over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Økt fuktoptak i takstein, som kan føre til frostsprengning og forkortet levetid

Fjerne mose fra takstein, spesielt på nordvendte takflater, ved hjelp av mekanisk rengjøring og/eller egnet mosefjerner.



Takflate mot nord



Takflate mot nord



Undertak av Sutak fra byggeår.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall/aluminium. Vegg/takbeslag av bly.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utevendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

Vegg-/takbeslag:

Utskifting er nødvendig da dagens beslag ikke sikrer tilstrekkelig tetting mellom overgangene ved tak og vegg. Fare for vanninntrenging i konstruksjonen.

Tiltak: Beslaget må demonteres og erstattes med nytt, korrekt tilpasset beslag som sikrer god vannavrenning og tetting mot vegg.

I tillegg bør alle vegg- og takbeslag kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle svikt i tetting og avrenning.

Takrenner og nedløp:

Synlige lekkasjer og begroing i takrennesystemet indikerer utilstrekkelig vannavledning. Dette kan føre til fuktskader på kledningen og grunnmuren. Manglende eller dårlig styrt bortledning ved grunnmur kan føre til fukt i ringmur og uønsket oppfukning av bygningskroppen. Det bør etableres et drenerende system med rørføring bort fra grunnmuren. Takrennene må renses og kontrolleres. Der det er uttøst, må delene utbedres eller skiftes.

Snøfangere:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras over inngangsparti og gangsoner, noe som er i strid med krav i eldre teknisk forskrift for byggeåret.

Tiltak: Snøfangere må monteres på takflater over inngang og ganglinjer for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Uttett vegg/tak beslag



Taknedløp uten kontrollert bortledning.



Uttett taknedløp



Takflate uten snøfangere.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert noe tørr og vridd utvendig kledning, særlig i nedre deler og solutsatte fasader. Dette kan skyldes alder, solpåvirkning eller utilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens:

Tørr og deformert kledning kan svekke beskyttelsen mot fukt og føre til sprekker, råte eller redusert levetid for ytterveggskonstruksjonen.

Tiltak:

Kledningen bør følges opp med jevnlig kontroll. Enkeltbord som er særlig vridd eller skadet bør skiftes. Overflatebehandling og vedlikehold anbefales for å bremse videre uttørring og deformasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tørr og deformert kledning kan svekke beskyttelsen mot fukt og føre til sprekker, råte eller redusert levetid for ytterveggskonstruksjonen.

Tiltak: Kledningen bør følges opp med jevnlig kontroll. Enkeltbord som er særlig vridd eller skadet bør skiftes.

Tilstandsrapport



Ingen påvist lufting bak kledning.



Stedvis tørr og vridd kledning



Liten del av veggkledning under terrasse ligger under terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset tilgang for inspeksjon av loftsrommet, da det kun er montert inspeksjonsluker i kneveggene på enkelte deler av konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluke i flat himling, som hindrer tilgang til loftsrommet over hanebjelkelaget. I tillegg er det ingen luke i kneveggen mot sør-vest.

Det er mangelfull isolasjon i område hvor luftekanal har takgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Begrenset tilgang gjør det ikke mulig å foreta en fullstendig visuell kontroll av takkonstruksjonen i de utilgjengelige områdene. Potensielle feil eller skader kan dermed forbli uoppdaget.

Tiltak: Det bør etableres inspeksjonsluke i flat himling og eventuelt i knevegg mot sør-vest for å muliggjøre tilfredsstillende kontroll av hele loftsrommet.



Ingen isolasjon rundt rørgjennomføring i tak.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
2 takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert punktering av glassruter i begge takvinduene. I tillegg er det observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. På et vindu i 1. etasje (soverom mot øst) har låsekassen begrenset funksjon. Vinduet kan kun åpnes i lufteposisjon (topp), mens sideåpning ikke fungerer som tiltenkt. Ved forsøk på sideåpning "slår låsekassen seg vrang", og det oppstår problemer med å lukke og låse vinduet korrekt

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Punkterte takvinduer bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevne og funksjon. Det anbefales å kontrollere ventilasjon og luftfuktighet i rom med innvendig kondens.

Låsekassen til vinduet på soverom bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre korrekt funksjon. Feilfunksjon i låsemekanismen svekker både sikkerhet og brukervennlighet.



Punktert glass i stue

Tilstandsrapport



Punktert glass på bad



Begrenset funksjon på åpning av vindu



Fuktmerker etter kondensering

Dører

Boligen har malt hovedytterdør.
Vaskeromsdør, balkongdør og skyveterrassedør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på heve-/skyvedør i stue er ødelagt og fungerer ikke som tiltenkt. Midlertidig tiltak er gjort ved å montere enkle låsehasper på innsiden for å kunne holde døren stengt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Heve-/skyvedøren har redusert funksjon både når det gjelder sikkerhet og brukervennlighet. Midlertidig hasp gir begrenset innbruddssikring og oppfyller ikke krav til godkjent låsesystem. Funksjonsfeilen kan også føre til skjevhet, luftlekkasjer og varmetap over tid.

Tiltak:

Låsekassen må skiftes ut eller repareres slik at døren igjen fungerer med originalt låsesystem. Det anbefales å bruke en godkjent løsning som ivaretar sikkerhet og tetthet.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 49 m² hvor ca 14 m² er overbygget. Oppført på betongpilarer og veggforankring i trykkimpregnert treverk og spaltegulv. Balkong i gavlspeiss med et målbart areal på 8 m².

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på balkong er målt til 93 cm og rekkverk på terrasse har kun en høyde på 67 cm.

I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering for å ivareta personsikkerheten.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig terrassetrapp i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk gir større fare for at personer kan snuble eller falle, spesielt i dårlig vær som regn eller frost.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Andre utvendige forhold

Levegg på terrasse har råteskader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utskiftning av råteskadet treverk må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har varierte innvendige overflater.

Gulvene består av parkett i stue, vinylbelegg i gang, vinylfliser på kjøkken og laminat i øvrige rom. Veggene har overflater av tapet, trepanel og plater. Himlingene består av trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Forhøyet slitasjegrad i enkelte gulvflater (stue, gang og kjøkken) gir behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt. Øvrige overflater vurderes som normal bruksslitasje eller av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



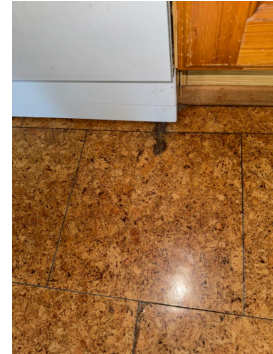
Parkett i stue 2.etg



Flere løse vinylfliser på kjøkken



Belegg i gang.



Skader i vinylfliser i kjøkken

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell.

1. etg. Gang: 5mm hele rommet og 5mm innenfor ca 2 meter.
Soverom mot øst: 5mm over hele rommet og 5 mm innenfor ca 2 meter.
- 2 etg. Stue: 5mm over hele rommet og 18 mm innenfor ca 2 meter.
Kjøkken: 20 mm hele rommet og 13 mm innenfor ca 2 meter.
- 3 etg. Stue: 10mm over hele rommet og 6 mm innenfor ca 2 meter.
Soverom: 10mm over hele rommet og 9 mm innenfor ca. 2 meter.
- 4 etg. Soverom: 5mm over hele rommet og 10 mm innenfor ca. 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

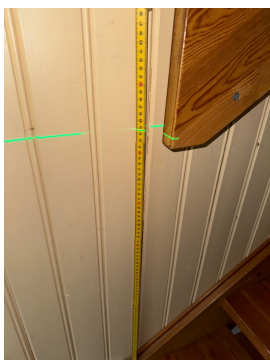
Tilstandsrapport



Refsansemål stuehjørne mot sørvest (83cm).



Ca 2 meter mot midten av rommet (84,8cm)



Diagonalt over hele rommet (83,5 cm)

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert en vedfyrt peisovn i stue. Sotluken er plassert i nærhet til ildstedet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Peisovnen har sprekker.

Ved inspeksjon av peisovnens innvendige brennkammer er det observert en tydelig sprekk i en av de innvendige ildfastplatene. Sotluken er plassert nær trapperekverket, som består av brennbart treverk. Regelverket krever normalt minst 30 cm avstand fra sotluke til brennbare materialer i alle retninger, med mindre materialet er tilstrekkelig skjermet med ubrennbart sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres skjold/godkjent ubrennbart plateverk mellom sotluke og rekkverk.

Skifte ut sprukken plate i peisovn for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Tiltaket bør vurderes i samråd med lokal brann- feiervesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i brannkammer



Sotluke nær rekkverk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Trappeløp fra 1. etg til 2. etg mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

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



Åpninger i rekkverk 15,5 cm.



Åpninger mellom trinn 12,5 cm



Manglende håndløper

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av både lett formpresset innerdører og furu fyllingsdører.
Skyvedør mellom stue-kjøkken og dør med glassfelt i dørblad til vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Dørblad til vindfang tar i gulv og dørblad til bod i 2. etg tar i karm.
Drakroken på skyvedør er knekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre normal funksjon og hindre ytterligere slitasje.



Boddør



Skyvedør



Vindfangdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble renovert i 2019.

Det foreligger dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste, tilbudsbrev m. beskrivelse og tegning/fallplan over gulv.

Utførende firmaer:

Hovedentreprenør: Kristiansen Håndverksbedrift AS: Tømrerarbeid, murerarbeid og malerarbeid.

Kjell Trandem AS: Rørleggerarbeid.

Gulvlegger: Malermester Hans Jørgen Stangnes

For elektroarbeidet foreligger det god dokumentasjon i form av bl.a sluttkontroll, samsvarserklæring samt fotodokumentasjon. Arbeidet er utført av Rønning Installasjon AS.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra topp slukrist til gulv ved terskel. I tillegg er det ca 4 cm oppbrett på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet ble totalrehabilitert i 2019. Det er målt en terskelhøyde på ca. 40 mm ved døråpningen. I henhold til gjeldende krav i TEK17 skal nivåforskjeller mellom rom i tilgjengelige boenheter normalt ikke overstige 25 mm. Terskelen vurderes som et avvik fra tilgjengelighetskravene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En høy terskel kan redusere tilgjengeligheten og medføre snublefare, særlig for personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige dersom terskelhøyden er teknisk begrunnet, for eksempel for å sikre tilstrekkelig fall og tetthet i våtrommet.

Ettersom dette er en enebolig over fire plan, som i utgangspunktet er dårlig egnet for beboere med behov for hjelpemidler som rullator eller rullestol, vurderes avviket som akseptabelt. Ved eventuell fremtidig tilpasning til universell utforming, bør terskelen imidlertid vurderes nærmere.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med en glassvegg og vegghengslet glassdør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vaskerom (via eksisterende luke i vegg bak dusjens våtsone).

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår og fremstår med overflater, materialvalg og utførelse som ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring i våtrom. Det er ikke benyttet tettesjikt eller membran på vegger – kun lakkert trepanel, som ikke er egnet som fuktsikring i slike rom. Rommets tekniske tilstand og manglende fuktsikring medfører at det må påregnes full renovering for å bringe det opp til dagens standard for våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Fuktskadet panel i utslagsvaskens våtsone.

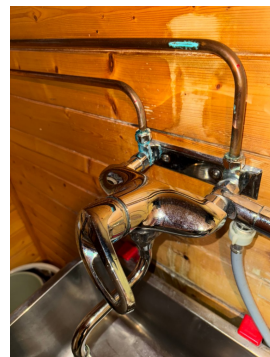
Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vegger med fuktmerker i utslagsvaskens våtsone.
Ingen membran eller tettesjikt på veggflater.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskeler til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegg har sprekke i oppbrett langs vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen form for membran på vegger utslagsvaskens våtsone. Gulvelegget som er våtrommets fuktsikring har sprekke innenfor vaskens våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og stoppekran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling fra sentral plassert på kryploft..

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er utført gjennom eksisterende hull i vaskeromsvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, med overflater, materialvalg og innredning fra den gang. Gulvet har eldre gulvbelegg, og veggflater med våtromstapet. Innredningen består av en servant, toalett og dusjhjørne – hvor dusjen er frakoblet vann



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Det er registrert hevelser og løsninger i nedkant av våtromstapeten, spesielt i dusjhjørnet og enkelte andre steder på badet. Overflaten viser tegn til slitasje og mulig tidligere fuktpåvirkning, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overfladisk fuktmåling. Det bemerkes også at dør er plassert innenfor dusjens våtsone, noe som ikke er i tråd med dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Det anbefales full renovering av badet for å etablere løsninger i tråd med dagens krav, herunder:

Utskifting av overflater, etablering av ny membran/tettesjikt og flytting eller ombygging rundt dørpartiet slik at det ikke eksponeres for direkte vannbelastning



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, men med en oppbrett på ca 8 cm opp mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall mot sluk i dusjsonen, men fallet utgjør kun ca. 10 mm over en avstand på ca. 80 cm. Dette tilsvarer omtrent 1:80, som er under anbefalt verdi for våtrom både etter tidligere og gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Våtrommet har behov for oppgraderinger, for å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør fall, tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.



3. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utført fuktmåling i gulvbelegg ved sluk med måleinstrument (Protimeter Surveymaster). Målingen viste unormale/forhøyede fuktverdier i området rundt sluket, til tross for at dusjen har vært frakoblet i lengre tid. Overflaten som også fungerer som tettesjikt består av eldre gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Nærmere undersøkelser bør påregnes for å kartlegge omfanget av eventuelle skader i konstruksjonen. Badet er modent for full renovering, og det bør påregnes utskifting av sluk, etablering av godkjent membran og tettesjikt, samt nye overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Påvist unormal fukt i gulvet nær sluk, innebærer høy risiko for videre oppfukning av underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til skjulte fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av bærekonstruksjoner eller tilstøtende rom. I tillegg representerer det en hygienisk og helsemessig risiko ved fortsatt bruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre kostbare følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, toalett og et dusjhjørne med forheng, men dusjen er ikke i bruk da vannet er frakoblet fra blandeblenderiet.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom rett bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret med heltre profilerte dører og fronter i laminerte/folierte skrog. Benkeplaten er av laminat og det er fliser på vegg over benkeplate i kokesonen og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har varierende slitasjegrad, og enkelte fronter fremstår som modne for oppussing eller utskifting. Vegg under ventilatoren er flislagt, men flisleggingen er ufullstendig. Det mangler fliser i feltet rett under ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bærer preg av alder og bruk, men innredningen fungerer fortsatt etter hensikten. Enkle tiltak som overmaling, utskifting av slitte hengsler eller enkelte fronter kan forbedre helhetsinntrykket uten full utskifting av innredningen. Flisfeltet bør kompletteres eller erstattes med annen egnet overflate.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra Odd Hagerud AS

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

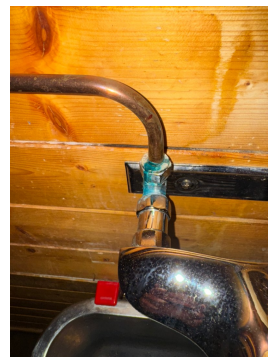
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pågående lekkasje i kobling til blandebeholder på vaskerom



Kobberrør fra byggeår

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger fra bad i 1 etg og kjøkken er fra 2019 og av plast (rør i rør) uten rørfordelingsskap. Rørøppegget er avsluttet på vaskerom med sluk i gulv.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Stakeluke bak luke i vegg på vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i 3. etg, tilknyttet en sentralavtrekksvifte plassert på loftet. Anlegget styres via kjøkkenventilatoren, som fungerer som betjeningspunkt. Egen elektrisk vifte i vegg på bad i 1. etg,

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør vurderes jevnlig service og funksjonskontroll. Utskifting må påregnes innen noen år.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

VV-bereder har tilkobling via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling. Varmtvannsbereidere har høy effekt, og bruk av stikkontakt kan føre til overbelastning av den elektriske kursen, noe som kan resultere i varmeutvikling, kortslutning eller i verste fall brann.



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.

Boligen har skjult el-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Fornyer i forbindelse med rehabilitering av bad og rehabilitering av sikringskap i 2019.

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.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier kjøpte boligen i 1999 og har ingen kjennskap til om tidligere forhold/arbeid på el-anlegg er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring 25.06.2019 Rønning Installasjon AS:
Rehabilitering sikringsskap. Rehabilnnsats F-skap, 3x40A
overbelastningsvern, overspenningsvern, 1stk. 20/2/C/0,03A
jordfeilautomat og 10stk. 16/2/C/0,03A jordfeilautomater.
Samsvarserklæring 27.06.2019 Rønning Installasjon AS:
Rehabilitering av bad. Lavtbyggende varmekabelmatte 1000W
styres av elektronisk termostat med gulvføler. Lampepunkt i tak
styres av bryter. Montere lampe i tak, Enøk LED 10W. Avtrekksvifte
styres av fuktføler og bryter. Tilkobling av innredning med
forankoblet bryter. Opplegg for 2stk. stikkontakter ved innredning.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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? Sjek
samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

På grunnlag av eldre anlegg (over 20 år), og observasjoner,
anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en
gründigere undersøkelse.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarlsere i hver etasje og 2 brannslukkere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc.
Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger hovedsakelig i flatt terreng. På nordsiden av boligen er det et småkupert terreng med synlig fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget faller lokalt inn mot bygningen, noe som kan medføre overflatevann inn mot grunnmur, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Fjell i dagen begrenser tiltaksmuligheter for terrengbearbeiding og lokal drenering.

Det bør kontinuerlig sikres god vannavrenning bort fra grunnmur, særlig i overgang mellom grus, stein og fjell.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør kontinuerlig sikres god vannavrenning bort fra grunnmur, særlig i overgang mellom grus, stein og fjell.

Ideelt sett bør terreng ha et godt fall bort fra bygningen, gjerne 1:50 3 meter ut fra grunnmuren, for å redusere belastningen fra overflatevann. I dette tilfellet bør terrengjustering vurderes for å bedre vannavrenningen. Det presiseres likevel at tiltak kan være krevende med tanke på fjell, og større inngrep som sprengning kan være nødvendig for å oppnå ønsket effekt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på synlig oppstikk i betongdekke, består de utvendige avløpsrørene av plast og vannledninger er av plasttypen PEL. Det er imidlertid ikke full innsyn til hele det utvendige ledningsanlegget, og andre rørtypen i grunnen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Oppstikk vannrør i plast



Oppstikk avløpsrør i plast

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, men byggetegninger er fra 1987. Det er derfor usikkerhet knyttet til det faktiske oppføringstidspunktet

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med et bruksareal (BRA-e) i 1. etasje på 64 m², fordelt på ca. 44 m² garasjerom og 20 m² bod. I tillegg er det et loft med målbart areal på ca. 16 m². Bygningen er oppført med støpt betongdekke på mark, bindingsverksvegger, og plassbygget saltakkonstruksjon med sperrer. Taket er tekket med takstein, og utvendig kledning tilsvarer boligens. Det er ikke montert takrenner. Garasjen har to leddporter i front og en gammel dør på bakvegg.

Tilbygget et enkelt vedskjul på ca 14m² på baksiden av garasjen.

Innvendig er garasjerommet kledd med ett lag gips på vegger og himling, mens boden har trefiberplater på veggene. Loftet har enkel gulvløsning. Det er kun en åpning mellom garasje og bod, uten dør eller brannskille.

Bygningen er ikke detaljert tilstandsvurdert, men er beskrevet etter enkel visuell gjennomgang. Det er registrert sprekker og riss i betongdekket og store skjevheter i vegg- og takkonstruksjonen, som følge av underdimensjonerte og feilaktig utførte konstruksjonsløsninger, trolig bygget uten tilstrekkelig fagkompetanse. Eier har gjort enkelte tiltak for å forsøke å stabilisere bygningen.

Etter påviste skjevheter og konstruksjoner må det påregnes oppgraderinger både av konstruksjoner og brannteknisk utførelse for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

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



Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lekestue i enkel konstruksjon på 6m² med ukjent byggeår.

Oppført på løse fundament av Lecablokker. Vegger i bindingsverk kledd utvending med liggende panel og salet takkonstruksjon tekket med takstein.

Innvendige overflater med belegg på gulv og panel på vegger og himling.

Liten terrasse i front.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

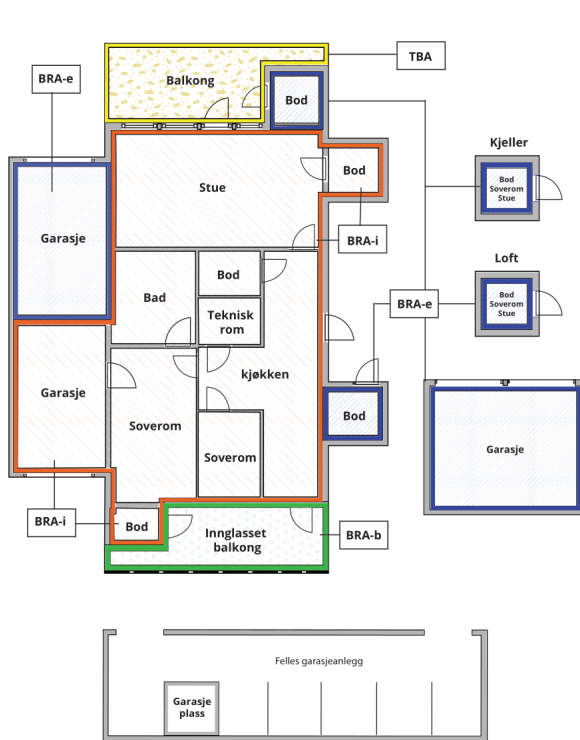
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59			59			59
2. Etasje	46			46	49		46
3. Etasje	35			35		4	39
4. Etasje	21			21	8	12	33
SUM	161				57	16	177
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Bod		
3. Etasje	Stue, Bad, Soverom		
4. Etasje	Trapperom, Soverom, Bod		

Kommentar

ALH=Areal med gulvdekke under skråtak utenfor målbart område.

TBA = Terrasse på 49 m² og balkong på 8m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 4. etasje er i byggetegningene betegnet som uinnredet loft, men fremstår i dag som innredet med soverom og bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (oppholdsrom). Kjøper bes være oppmerksom på at bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og at arealet dermed kan mangle godkjenning som oppholdsrom. Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Må sees i sammenheng med garasje. Garasje må være en egen branncelle, unntatt garasje med bruttoareal til og med 50 m² i enebolig (samme bruksenhet). For frittstående garasjer gjelder regler om avstand til andre bygg og materialvalg.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
Loft		16		16	
SUM		80			

SUM BRA	80
---------	----

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det tilbygd et enkelt vedskjul på 14m² på baksiden av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avstand til bolig er 3,6 meter, og det foreligger ikke branncellebegrensende konstruksjon (EI 30), noe som er et avvik fra branntekniske krav. Det er også åpen forbindelse til bod, uten brannklassifisert dør.

Innvendige vegger og himling i garasjerommet er kledd med ett lag gips, men det foreligger ingen dokumentasjon på at dette utgjør en branncellebegrensende konstruksjon i henhold til gjeldende krav. Gitt bygningens utforming, materialbruk og avstand til bolig, må tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille påregnes. Omfang og løsning bør vurderes nærmere av fagkyndig.

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	12
Garasje	0	80
Lekestue	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Trond Rudberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	60	838		0	1119 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Gaustadveg 88

Hjemmelshaver

Rudberg Elin Anita, Rudberg Trond

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	60	232	0	0	3082.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Rudberg Elin Anita, Rudberg Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet ved Gaustad med ca. 4,5 km til både Skotterud og Magnor sentrum. Området består av spredt bebyggelse og jord- og skogarealer.

Det er ca. 8,5 km til grensen mot Sverige (Morokulien), ca. 30 km til Kongsvinger og ca. 100 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen private vannverk

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septiktank. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert.

Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet rundt bebyggelsen med plenarealer, prydbusker, belegningsstein og gruset gårdsplass. Det er god plass for uteopphold, parkering og fremkommelighet.

Terrenget er i hovedsak flatt til svakt skrånende, med enkelte partier med fjell i dagen. Eiendommen har skjermet beliggenhet med naturlig vegetasjon i ytterkant, og innrammes av skog på flere sider og åpent landskap mot vest.

Sør på eiendommen inngår også et areal på ca. 2,6 dekar betegnet som produktiv skog. Dette arealet ligger i tilknytning til hovedtomten, men med eget bruksnummer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

757 500

År

1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	02.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	24.06.2025	Det er utført enkelte feilrettinger i takstrapporten etter gjennomgang og kontroll.

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 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.

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/ZX1711>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon