

Tilstandsrapport

📍 Opåsvegen 27, 2266 ARNEBERG

📖 ÅSNES kommune

gnr. 150, bnr. 2

Areal (BRA): Enebolig 169 m², Låve 133 m²



Befaringsdato: 22.02.2024

Rapportdato: 04.03.2024

Oppdragsnr.: 20580-1525

Referansenummer: QY1033

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

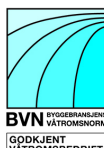
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking på opprinnelig del med takplater av metall, eksakt alder er ikke kjent, men er av noe eldre dato. Ukjent type undertak. Tekking på tilbygget del med shingel fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Takrenner er av ulike aldre. Det er overgangsbeslag på piper. Opprinnelig del er oppført av tømmer og tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for tilbygget del var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Det er påbegynt behandling av fasader og utvendige bygningsdeler, men dette er ikke ferdigstilt. Opprinnelig del antas å ha stedsbygget sperretak. Det er ikke adkomst til loft. Takkonstruksjon over tilbygget del av takstoler. Loft er isolert med mineralull. Loft over tilbygget del kan inspiseres fra luke på gavlvegg, men det er ikke mulighet for adkomst. Vinduer er hovedsakelig av tre med isolerglass, ett blyglassvindu i 1. etasje og noen vinduer med koblede glass i 2. etasje. De fleste vinduer er av nyere dato, men det finnes også noen eldre. Entredør av tre med isolerglass. Uisolert dør til kjeller av tre. Verandadør av tre med isolerglass fra 2022. Veranda er hovedsakelig punktfundamentert på pilarer av betong, ett punktfundament/søyle av ukjent type. Det er opplyst at det er 20 cm isolasjon og støpt såle under betongpilarer. Ukjent oppbygging frostsikring for søylepunkt. Veranda er bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner med noen ståldragere. Høyde på rekkverk er 95 cm. Veranda er delvis takoverbygget med tekking med takplater av plast.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger. Gulvkonstruksjoner av tre. Deler a gulv i 1. etasje er foret opp og isolert med mineralull, utover dette er det ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl i opprinnelig del og pipe av elementer i tilbygget del. I opprinnelig del er det eldre vedovn på kjøkken og peis med innsats i stuen.

Hovedsakelig grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Stedvis fjell i dagen.

Kryperom uten adkomst under deler av opprinnelig del.

Trapp til kjeller av tre i lakkert utførelse med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Formpressede dører i 1. etasje med speilfronter, skyvedør til bad. Dører i 2. etasje i ulike utførelser.

Ett rom i kjeller har benkeinnredning med integrert vask, vannkran montert på vegg og opplegg til vaskemaskin. Rommet benyttes som vaskerom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Vinylbelegg og trepanel på vegger og MDF- panel i himling. og trepanel på vegger. Gulvbelegg på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedel av gulv er flatt. På første del av gulvet er det fall ut fra rommet.(Dette er bygget på dnne måten for lettere adkomst med rullestol). Fall på gulv i dusjsjonen på ca. 1:50. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av gulvbelegg på gulv og med vinylbelegg på vegger i dusjsjonen. Åpen dusjløsning med forheng, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft over og under dør.

Bad

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett. Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er hovedsluk ved dør og hjelpesluk i dusj, begge med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Det er tett bunnlist til dusj. Fall på gulv er hovedsakelig under 1:100. Det er påført hulkil med tettmasse på undersiden av baderomsplater.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn og microbølgeovn. Stekeplate av gass. Det er utvendig lagring av gassbeholdere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber, hovedsakelig av eldre dato, men nyere på siste del mot benkeinnredning. Vannrør til bad av plast (rør i rør) med avrenning til gulv med sluk i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken, avrenning av evt. lekkasjevann til gulv uten sluk. Fordelerskap for vannrør til bad på bad med avrenning til gulv.

Avløpsrør av soil og plast. Deler av soil er fornyet. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Noe mangelfullt i 1. etasje, men normalt for byggeår.

To luft til luft varmepumper.

Det er opplegg til sentralstøvsuger i alle etasjer. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2005. Koblet til strøm med stikkontakt. Brannvarslere i alle etasjer. Det er brannslukker i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent alder og løsning for drenering rundt boligen. På tilbygget del antas løsning å være fra byggeår.

Grunnmurer på opprinnelig del av betong og naturstein. Grunnmur på tilbygget del antas av blokker av lettkliinker.

Terreng er dekket av snø, men det kan ses at det er fall på terreng inn mot bygget.

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men de er av eldre dato.

Kloakkanlegg av eldre dato, muligens fra 1940-tallet. Eksakt utført løsning er ikke kjent.

Oljetank i kjelleren som ikke er i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	26	0	0	26
1. etasje	96	0	0	96
2. etasje	47	0	0	47
Sum	169	0	0	
Sum BRA	169			

Låve

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	133	0	0	133
Sum	133	0	0	
Sum BRA	133			

Snekkerverksted

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sum	0	0	0	
Sum BRA	0			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sum	0	0	0	
Sum BRA	0			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

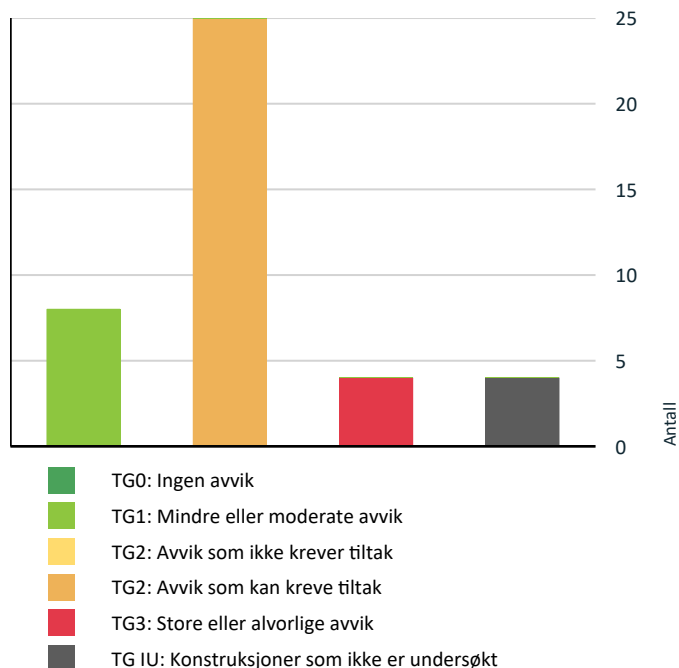
- Det foreligger ikke tegninger

Snekkerverksted

- Det foreligger ikke tegninger

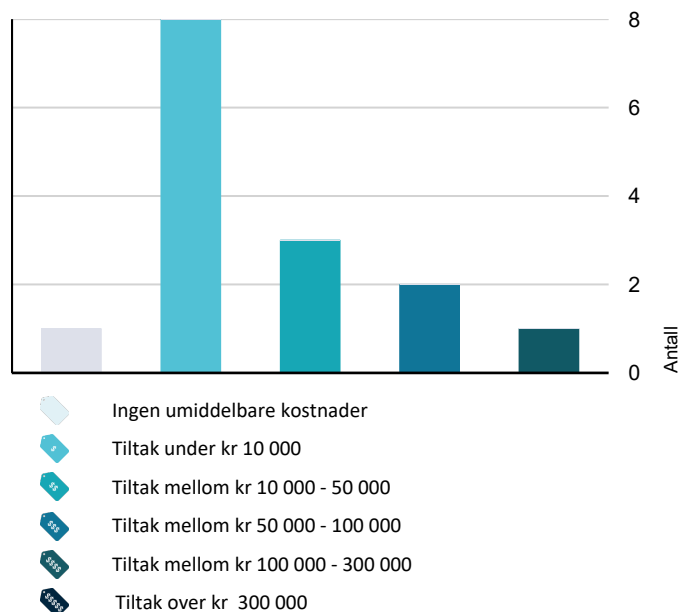
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1919

Standard
Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Tilbygget 2. etasje på ukjent tidspunkt.

1980	Tilbygget del med soverom og bad i 1. etasje.
2019	Installert benkeinnredning i kjeller og lagt røropplegg til vaskemaskin og vask. Tømrerarbeider er utført av faglært i privat regi. Rørleggerarbeider er utført av innleide foretak.
2020	Delvis ombygging av planløsning for kjøkken, installering av ny kjøkkeninnredning og oppussing av overflater. Utført av faglært i privat regi.
2020	Installert varmepumpe i kjeller.
2020	Fornyet innvendig hovedstamme for avløpsrør med innblåsing av strømp. Utført av innleid foretak som en forsikringssak.
2022	Utvidet og renoveret bad i 1. etasje. Tømrerarbeider er utført av faglært i privat regi. Elektrikerarbeider og rørleggerarbeider er utført av innleide foretak. Fakturaer foreligger.
2023	Installert varmepumpe i 1. etasje desember i 2023.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Tekking på opprinnelig del med takplater av metall, eksakt alder er ikke kjent, men er av noe eldre dato. Ukjent type undertak. Tekking på tilbygget del med shingel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er dekket av snø på befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Dette gjelder spesielt på den tilbyggede delen. Tekkingen på opprinnelig del kan muligens bevares noe lengre, men dette bør vurderes når tak er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Takrenner er av ulike aldre. Det er overgangsbeslag på piper.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler flere steder endelokk på takrenner og det er lekkasje fra takrenner flere steder.

Det er falming og slitasje på ooverflater på takrenner av plast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for utskifting og utbedring av takrenner flere steder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på takrenne med lekkasje/hull.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende endelukk på takrenne.

Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført av tømmer og tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for tilbygget del var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Det er påbegynt behandling av fasader og utvendige bygningsdeler, men dette er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gavlvegg på tilbygget del er mangelfullt befare. Det kan ses at det er slitasje og avskaling av maling, lokal råte kan finnes. Det er råte i kledning på begge sider av takløft over entre. Det er opplyst at det ligger ferdig beiset kledning for utskifting i låven. Kledning på takløft på baksiden har kraftig slitasje og oppsprekking i maling. Områdene er mangelfullt befare og det kan finnes råte. Grunnmur stikker ut forbi kledning på opprinnelig del, lufting og musesikring kan dermed ikke kontrolleres. Fasadekledning på en side er avsluttet helt ned på vannbrett og grunnmur, dette er sårbare løsninger som øker faren for at slitasje og råte oppstår. Det er begynnende råte helt nederst på flere kledningsbord på baksiden. Det er lufting bak overligger uten musesikring på kontrollpunkt på tilbygget del. Det er noen steder bobler i malingen etter tidligere bruk av linolje. Det er råte i kledning på begge sider av entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille behandling av fasader.
Helhetlig kontroll og utskifting av råteskadede kledningsbord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledning er trukket inn over grunnmur.



Eksempel på begynnende råte i kledningsbord på baksiden av boligen.



Råteskade i kledning på takløft over entre.



Eksempel på råte i kledning ved vindu.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Opprinnelig del antas å ha stedsbygget sperreetak. Det er ikke adkomst til loft. Takkonstruksjon over tilbygget del av takstoler. Loft er isolert med mineralull. Loft over tilbygget del kan inspiseres fra luke på gavlvegg, men det er ikke mulighet for adkomst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loft er ikke befart, det er kun utført besiktigelse fra luke til loft over tilbygget del.

Det kan ikke ses noen ventilering fra loft over opprinnelig del.

Det er generelt slitasje og misfarging på vindskier.

På hjørne mot nord-vest er det råte i vindski og det som ser ut som begynnende råte i overkant på utstikkende takspærre. I samme området er det avvik i overflaten på kledning i takutstikk som indikerer at det kan finnes råte i området.

På takutstikk mot øst på takløft på baksiden er det avvik i overflater som indikerer at det kan være råte i kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og behandling av utvendige overflater der hvor dette ikke er utført.

Nærmere kontroll av mistenkelige områder med tanke på råte og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på råte i vindski.



Det mistenkes råte i overkant på utstikkende takspærre.

! TG 2 Vinduer

Vinduer er hovedsakelig av tre med isolerglass, ett blyglassvindu i 1. etasje og noen vinduer med koblede glass i 2. etasje. De fleste vinduer er av nyere dato, men det finnes også noen eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldste vinduer i opprinnelig del og vinduer i tilbygget del nærmer seg forventet brukstid.

Det er noe utvendig slitasje på enkelte vinduer.

Kraftig slitasje på kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på vinduer etter behov.



Eksempel på slitasje på kjellervindu.

! TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Uisolert dør til kjeller av tre. Verandadør av tre med isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør: Falming og slitasje på overflate. Dørblad tar i karm, luftlekkasjer kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater evt. utskifting til isolert dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er hovedsakelig punktfundamentert på pilarer av betong, ett punktfundament/søyle av ukjent type. Det er opplyst at det er 20 cm isolasjon og støpt såle under betongpilarer. Ukjent oppbygging frostsikring for søylepunkt. Veranda er bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner med noen ståldragere. Høyde på rekkverk er 95 cm. Veranda er delvis takoverbygget med tekking med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Verandaen er ikke byggemeldt.

Gulv er dekket av snø på befaring.

Det er begynnende råte på kledning rundt søyle.

Det er ikke rekkverk på trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Begynnende råte i kledning på søyle.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger. Det er noe svelling i skjøter på laminat i entre og noe bom i fliser ved entre, ellers helhetlig med normal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av tre. Deler a gulv i 1. etasje er foret opp og isolert med mineralull, utover dette er det ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er kraftig skjevhet på gulv i entre.

Det er målt høydeforskjell på gulv på over over 30 mm. i gang i 2. etasje. Det er stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl i opprinnelig del og pipe av elementer i tilbygget del. I opprinnelig del er det eldre vedovn på kjøkken og peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av forventet brukstid er passert med god margin for vedovn på kjøkken.

Det er oljeovn i kjeller tilknyttet pipe i tilbygget del, denne er ikke i bruk. Pipe i tilbygget del er bygget inni bad og kan ikke benyttes uten at det installeres røykrør av stål.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Hovedsakelig grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Stedvis fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag og avskaling nederst på vegg på bodrom. Fukttinnhold i treverk i innerste i kjeller er målt til 19 vektprosent, fukttinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Det er opplyst at det ved snøsmelting eller kraftig nedbør kan forekomme vanninntrenging i de innerste kjellerrom under den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men de klimatiske forhold bør holdes under oppsyn slik at fukttinnhold i treverk ikke stiger til over 20 vektprosent.

TG IU Kryp kjeller

Kryperom uten adkomst under deler av opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre i lakkert utførelse med rekkverk mot rommet.
Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger mellom trinn er større enn hva dagens krav tillater. Det er ikke håndløper på vegg.

Trapp til 2. etasje: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Løs innfesting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.
Utbedre innfesting av rekkverk på trapp til 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører i 1. etasje med speilfronter, skyvedør til bad. Dører i 2. etasje i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe slitasje og bruksmerker.
Noen dører tar lett i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning etter behov.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Ett rom i kjeller har benkeinnredning med integrert vask, vannkran montert på vegg og opplegg til vaskemaskin. Rommet benyttes som vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som ett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det kan komme mus inn i eldste del av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett. Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er hovedsluk ved dør og hjelpesluk i dusj, begge med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Det er tett bunnlist til dusj. Fall på gulv er hovedsakelig under 1:100. Det er påført hulkil med tettemasse på undersiden av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

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

Ut fra fallforhold vil vann antagelig samle seg langs bunnlist ved dusjing.

Hulkil under veggplater begynner stedvis å løsne.

Noen plateskjøter i dusj er tettet med tettemasse.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

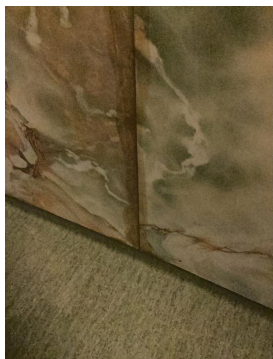
Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Tilstandsrapport



Plateskjøter er tettet med silikon eller annen lignende tettemasse.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegger er oppført av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg og trepanel på vegger og MDF- panel i himling, og trepanel på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedel av gulv er flatt. På første del av gulvet er det fall ut fra rommet.(Dette er bygget på dnne måten for lettere adkomst med rullestol). Fall på gulv i dusjsonen på ca. 1:50.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ut fra gulvet sin utforming så kan vann som tilføres gulv renne ut fra rommet fra enkelte steder av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av gulvbelegg på gulv og med vinylbelegg på vegger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

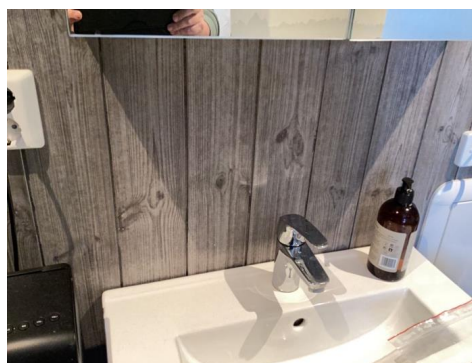
- Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsone rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men det kan evt. monteres sprutbeskyttelse på vegg.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med forheng, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft over og under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn og microbølgeovn. Stekeplate av gass. Det er utvendig lagring av gassbeholdere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har normal bruksslitasje.
Det er ikke lekkasjevakt for gass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales installering av lekkasjevakt for gass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber, hovedsakelig av eldre dato, men nyere på siste del mot benkeinnredning. Vannrør til bad av plast (rør i rør) med avrenning til gulv med sluk i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken, avrenning av evt. lekkasjevann til gulv uten sluk. Fordelerskap for vannrør til bad på bad med avrenning til gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kjeller er delvis uoversiktlig og det er flere rør som ikke er koblet og som har ukjente føringsveier.

Aldersbetraktning gjelder for vannrør i kjeller.

Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

Rør i rør er på ett sted i kjeller avsluttet i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Deler av soil er fornyet. Stakepunkt i kjeller.

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.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Noe mangelfullt i 1. etasje, men normalt for byggeår.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

To luft til luft varmepumper.

! TG 3 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er opplegg til sentralstøvsuger i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedenhet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av hovedenhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2005. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 dels åpent og dels skjult lagt elektrisk anlegg. Det er varierende alder på installasjonene. Sikringsskap med jordfeilsautomater av nyere dato.

Det er utført el-kontroll på boligen og registrert 8 stk. avvik med TG2 og ett stk. avvik med TG3. Noe av installasjonene bærer preg av å være utført av ufaglært. Eksempler på avvik:

Det er ikke registrert tilkobling av jord til hovedkran. (TG 2)
Blanding av stikkontakter med og uten jording i sammen rom. (TG3)
Det mangler tilførsel av jording til flere stikkontakter med jording. (TG2)
Sprekk i deksel på lysbryter. (TG2)

For ett helhetlig inntrykk av el-anleggets tilstand henvises det til rapport etter el-kontroll.

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

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

Generell kommentar

Det er utført en el-kontroll av anlegget og den henvises til denne for ett helhetlig bilde av el-anleggets tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 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.

Brannvarslere i alle etasjer. Det er brannslukker i boligen.

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?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Det er ukjent alder og løsning for drenering rundt boligen. På tilbygget del antas løsning å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er opplyst at det ved snøsmelting eller kraftig nedbør kan forekomme vanninntrenging i de innerste kjellerrom under den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For utbedring av forholdet kreves det etablering av nytt tettesjikt og drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer på opprinnelig del av betong og naturstein. Grunnmur på tilbygget del antas av blokker av lettkliinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i grunnmur på opprinnelig del. Misfarging, noe svinnsprekker og noe avskaling på grunnmur på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på spekk i grunnmur.



Eksempel på misfarging på grunnmur.

! TG 2 Terrenghold

Terreng er dekket av snø, men det kan ses at det er fall på terreng inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet de stedlige forhold kan det ikke etableres fall på terreng bort fra bygget. Istedet bør det sikres et drenerende sjikt før vann rekker frem til boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men de er av eldre dato.

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.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Kloakkanlegg av eldre dato, muligens fra 1940-tallet. Eksakt utført løsning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har passert forventet brukstid.

Det er opplyst at det har vært årlig tømning med fire beboere i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ut fra alder må det påregnes at behov for tiltak vil oppstå. Endringer på private kloakkanlegg er søknadspliktige og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg fra lokale myndigheter.

Oljetank

Oljetank i kjelleren som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Under forutsetning om at tanken er tom er det ikke nødvendig med tiltak.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard, men normalt for byggeår.

Vedlikehold

Bygget har betydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er dels punktfundamentert og har dels støpt plate. Vegger hovedsakelig av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Det er stedsbyggede dører og porter. Vinduer av tre med enkle glass. Bygget har innlagt strøm via jordkabel. En del er innredet med bardisk og har betonggulv og røff stil med ulike overflater.

Snekkerverksted



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard, men normalt for byggeperioden.

Vedlikehold

Bygget har betydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er tilsynelatende fundamentert med grunnmur. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Dør av tre. Bygget har ikke innlagt strømtilførsel.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard, men normalt for byggeperioden.

Vedlikehold

Bygget har betydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er tilsynelatende fundamentert med grunnmur. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Dør av tre. Bygget har innlagt strøm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	26			26		24
1. etasje	96			96		
2. etasje	47			47		
SUM	169					24
SUM BRA	169					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/vaskekjeller og flere kjellerrom		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Entré/trapperom , Grovkjøkken, Stue , Soverom , Kjellertrapp, Bod		
2. etasje	Bad , Trapperom , Gang , Kontor , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utfordrende inndeling med tanke på oppmåling av areal i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	133			133		
SUM	133					
SUM BRA	133					

Romfordeling

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

Kommentar

Oppgitt areal er bygningens målbare grunnflate. Sidebygde carporter har ikke målbart areal og er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Snekkerverksted

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke målt opp.

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	139	30
Låve	0	0
Snekkerverksted	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig Differanse mellom P-rom og S-rom er anslått.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	150	2		0	33833.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Opåsvegen 27

Hjemmelshaver

Ingebretsen Mona, Ingebretsen Stein Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hof-Åsa på vestsiden av Glomma mellom Flisa og Kirkenær. Omgivelsene består av spredt bebyggelse og skogsarealer. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 13 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg som går delvis over annen eiendom. Det fremkommer ikke tinglysning om vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Flere naboeiendommer har adkomst via grusveg over denne eiendom. Det ligger tilsynelatende en tinglyst veirett i grunnboksbladet, øvrige er ukjent.

Tilknytning vann

Vanntilførsel fra brønn som deles mellom tre eiendommer. Pumpe er plassert i brønn og driftskostnader deles mellom de tre eiendommene.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring.

Tinglyste/andre forhold

Bolighus ligger tett inntil tomtegrensen.

Siste hjemmelsovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY1033>

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