

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Røsslyngvegen 5A, 2409 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 90, bnr. 183, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 07.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2042

Referansenummer: DC1626

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket kunne ikke besiktiges. Tekking fremstår utført med papp fra byggeåret. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Ingen vurderinger. Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med mineralull. Utvendig stående kledning. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til ca 2022. Skillevegger og etasjeskillemot naboileiligheter og trapperom antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Terrasseplattning med beiset Cu-impregnerte terrassebord. Fundamentert på betongpilarer. Levegg mot nabo. Plattingen ligger under ovenforliggende balkong med terrassegulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Formpressede innerdører med lettørblader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra byggeår. Gulv med belegget og oppbrett på vegger. Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjhjørne med glassvegg og forheng, samt opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder, fordelingsskap og vanninntak med stoppekran. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Balansert ventilasjon med ventil i himling, tilluft med spalte under dørblad. Sluk med belegget under klemring. Terskel med fugging. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med slette laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilatoravtrekk over komfyrplass tilknyttet balansert ventilasjonssystem. Opplegg for oppvaskmaskin. Malte plater på vegger over benkeplater, overganger med fugging. Montert metallplater på vegger bak komfyr og oppvaskkum. Plass for hvitevarer. Kjøkkenet med lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i entre. Merkede kurser og kursfortegnelse. 230V/400V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom. Øvrig oppvarming med panelovner. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på bad. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

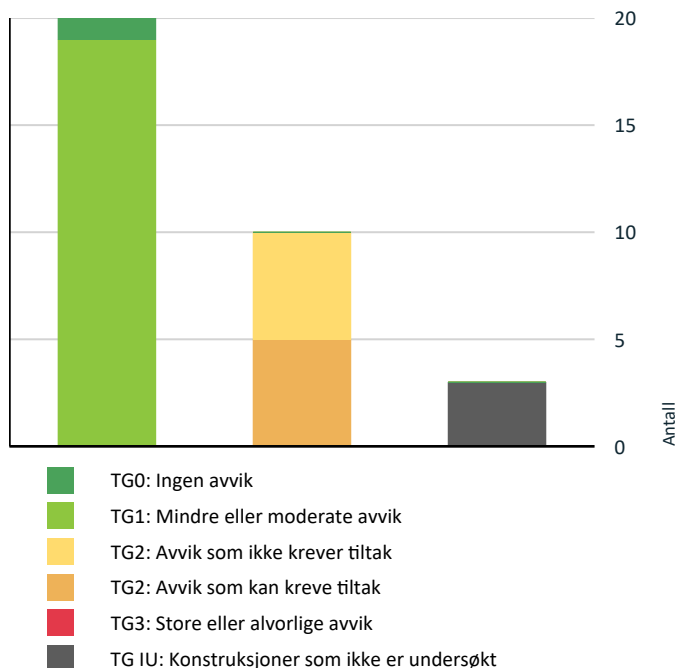
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

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

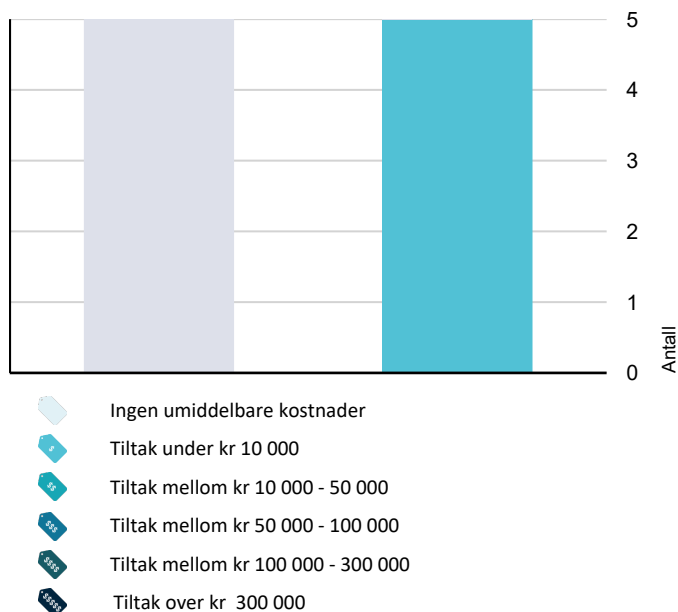
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Totalt tomteareal på 6701,5 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 304,6 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/22 ved Elverum kommunes kartsider.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst byggeår 2013

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket kunne ikke besiktiges. Tekking fremstår utført med papp fra byggeåret. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Ingen vurderinger.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Utkast til terreng. Ukjent vedr snøfangere eller takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ukjent vedr snøfangere eller takstige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må evt kontrolleres om snøfangere og takstige er montert. (ansvar sameie)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med mineralull. Utvendig stående kledning. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til ca 2022. Skillevegger og etasjeskille mot naboileiligheter og trapperom antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon med kaldtloft. Kaldtloft uten kjent tilkomst, evt fra 2.etasje. Antatt himlinger mot kaldtloft isolert med mineralull. Lufting av takkonstruksjon antatt via raft og gesims, spalter uten insektnetting.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, vinduer fra byggeåret. Nedre vannbrett med metallbeslag. Øvre vannbrett med ubehandlet Cu-impregnert trelast.

Dører

Laminert ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør med glassfelt. Boddør som laminert dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning med beiset Cu-impregnerte terrassebord. Fundamentert på betongpilarer. Levegg mot nabo. Plattingen ligger under ovenforliggende balkong med terrassegulv.



Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Støpt plate på mark ved inngangsparti. Under ovenforliggende trapp/inngangsparti med takutstikk over. Støpt plate sammenhengende med nabo, samt trapp til 2.etasje.



TG 2 Andre utvendige forhold

Inngangsparti samt fellesdeler tilknyttet bygningskroppen underlagt sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg. Vegger med malte MDF-lplater. Himlinger med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Etasjeskille mot 2.etasje antatt med Lecaplank elementer og påstøp. Etasjeskille med brann-/lydskille mot naboileighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Høydeavviksmålinger i soverom og stue/kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 5 mm.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører med lettørblader.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar på i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Bod med adkomst fra utvendig inngangsparti. Bod med støpt gulv, himling med Lecaelementer og vegger med åpent bindingsverk. Sentralstøvsuger plassert i bod. Innlagt strøm. Opplyst om maur hos nabo en gang hvor styret i sameiet gjorde tiltak. Ingen vurdering.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår. Gulv med belegg og oppbrett på vegger. Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjhjørne med glassvegg og forheng, samt opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder, fordelingsskap og vanninntak med stoppekran. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Balansert ventilasjon med ventil i himling, tilluft med spalte under dørbblad. Sluk med belegg under klemring. Terskel med fuging. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger. Fuget mot terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 58 mm (40 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm foran terskel og minimum 15 mm terskel).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylgulv med oppbrett. Belegg synlig under klemring mot slukpotte. Belegg ført under terskel, fugging i overgang.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjhjørne med glassvegg og forheng, samt opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder, fordelingskap og vanninntak med stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader nede på dørfronter servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med ventil i himling, tilluft med spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktmålinger foretatt via hull i vegg inne i kjøkkenskap, mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tilstandsrapport



Ventilatoravtrekk over komfyrplass tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med slette laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilatoravtrekk over komfyrplass tilknyttet balansert ventilasjonssystem. Opplegg for oppvaskmaskin. Malte plater på vegger over benkeplater, overganger med fugging. Montert metallplater på vegger bak komfyr og oppvaskkum. Plass for hvitevarer. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PEL. Inntak med merket stoppekran på bad. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noe åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på bad, etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger antatt med PP eller PVC. Avløp antatt luftet over tak. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem, aggregat over komfyr på kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent vedr service av ventilasjonsanlegget. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servicerapport må fremlegges. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2013 plassert på bad med sluk i gulv. Bereder med volum 198 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Bereder tilkoblet veggstikk. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 kW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ingen tiltak anses påkrevet. Bereder er tilkoblet iht kravet fra byggeåret, men tilkobling med fast montering og sikkerhetsbryter anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i utvendig bod. Uttak ute og i leiligheten. Ingen vurderinger.

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.

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i entre. Merkede kurser og kursfortegnelse. 230V/400V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badet. Øvrig oppvarming med panelovner. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Eier kjøpte leiligheta i 2016, opplyst at det ikke er foretatt noen endringer ved anlegget i eiers eietid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier kjøpte leiligheta i 2016, opplyst at det ikke er foretatt noen endringer ved anlegget i eiers eietid. Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår. Samsvarserklæringer må fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 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.

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2024.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarsler.
- Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av brelvavsetninger med høy sandsortering.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Byggegrupp fremstår uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Evt drenering er ikke vurdert.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger, terrasser etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss/sprekk i grunnmurselement.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på bad. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	43	5		48	12
SUM	43	5			12
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Entré , Soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje. Endeleilighet mot syd. Overbygget inngangsparti. Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue/kjøkken. Utebod ved inngangsparti.

Leilighet med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Overbygget inngang og terrasseplattning uten beregningsmessig bruksareal. Inngangsparti 4 m², plattning 8 m². Utvendig bod er med eksternt bruksareal. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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: Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	43	5

Kommentar

Selveierleilighet

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje. Endeilighet mot syd. Overbygget inngangsparti. Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue/kjøkken. Utebod ved inngangsparti.

Leilighet med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Overbygget inngang og terrasseplattning uten beregningsmessig bruksareal. Inngangsparti 4 m2, plattning 8 m2. Utvendig bod er med sekundære bruksareal. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Trude Røtvold	Kunde
	Ragnar Øien	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	90	183		11	304.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngvegen 5A

Hjemmelshaver

Røtvold Trude

Kommentar

Eiendommens totale areal med 6701,5 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 304,6 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/22 ved Elverum kommunes kartsider.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Røsslyngvegen Boligsameie	1 / 22	Ukjent	914809770

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Nordleiret Øst i Elverum kommune. Ca 2 km til Elverum sentrum. Område med boligeiendommer. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Prestmyrbakken 1 fra 2010, planid 200902.

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

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring, parkering og gangveier. Opparbeidet plen. Tilnærmet flat tomt ved bebyggelse.

Carport i felles carportanlegg uten beregningsmessig bruksareal, gulvareal ca 15 m².

Tinglyste/andre forhold

Totalt tomteareal på 6701,5 m² er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 304,6 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/22 ved Elverum kommunes kartsider.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024	Vurdert ved rapporten	Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DC1626>

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