

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Goggestredet 26, 2219 BRANDVAL

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 106, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 20580-1661

Referansenummer: NY1688

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Det er ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vegger av bindingsverk. Det er ukjent med isolering. Normal utførelse på byggetidspunktet ville vært isolering med flis. Fasader er kledd med liggende trekledning. Lufting uten musesikring bak kledningen.

Takkonstruksjon av sperrer. Kaldt loft som er isolert med flis. Ventilering med ventiler i gavler. Vinduer av tre med isolerglass. Eksempler på produksjonsdato på vinduer er 1979, 2003 og 2004.

Tett dør til kjeller av tre. Entredør med isolerglass. Verandadør med isolerglass fra 1980-tallet.

Veranda mot hagen er fundamentert med pilarer av betong. Ukjent dybde på fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner og er takoverbygget. Det er ukjent tilslutning mellom tak og vegg.

Veranda ved entre er punktfundamentert på punkter av betong. Ukjent dybde på fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av malt tregulv og laminat på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Enklere overflater i boder og korer.

Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn på kjøkken med fliser på gulv. Vedovn i spisestuen med glassplate på gulv.

Enkel råkjeller med betonggulv, pusset tresonitt på vegger og trepanel i himlinger.

Trapp til kjeller av betong med håndløper på en side. Trapp til 2. etasje av tre med teppefliser i trinn.

I 1. etasje er det eldre dør av tre til bod, med eldre lås som er noe vanskelig å lukke. Dør av tre med speilfronter til bad. Dører i 2. etasje med slette malte fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og takesplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Gulv er tilnærmet flatt, med en svanke ca. midt på gulv foran servant. Sluk er ikke observert eller inspisert da plassering for avløp fra badekar er innunder badekar. Det er ukjent med membran på gulv. Membran på vegger i form av baderomsplater. Rommet er innredet med badekar med forheng og dusj, servantinnredning og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integreert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Kor i 2. etasje er innredet som toalettrom. Enklere overflater bestående av malte belegg og malt trepanel. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i mellomgang i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast av eldre dato, noe er merket fra 97 og noe er eldre. Det er tilsynelatende bunnledning av plast, men dette kan også være soil. Stakepunkt i kjeller. Lufting for kloakk går ut via vegg på toalettrom i 2. etasje. Det er ikke ventilering i kjeller. I 1.- og 2. etasje er det ventilering med vegg- og vindusventiler. Varmtvannsbereder med kapasitet på 190 liter, ukjent alder. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringssskap i 2. etasje med overspenningsvern, overbelastningsvern, hovedjordfeilbryter, automatsikringer og noen jordfeilsautomater.

Det er opplyst at det var offentlig el-tilsyn i boligen i 2024. Det ble da avdekket jordfeil. Forholdet ble utbedret av El-tjenester og dte er fremlagt faktura for dette.

Det er ikke brannvarsler i kjeller og 1. etasje. Det er brannvarsler i 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent med løsning for drenering. Det kan ikke ses at det fuktsperre på grunnmurer.
Grunnmurer av betong med innvendig pusset tresonitt. Grunnmurer er malt over terreng.
Det er tilsynelatende stedvis svakt fall på terreng inn mot bygget.
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men de er av eldre dato.
Det er oljetank plassert i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

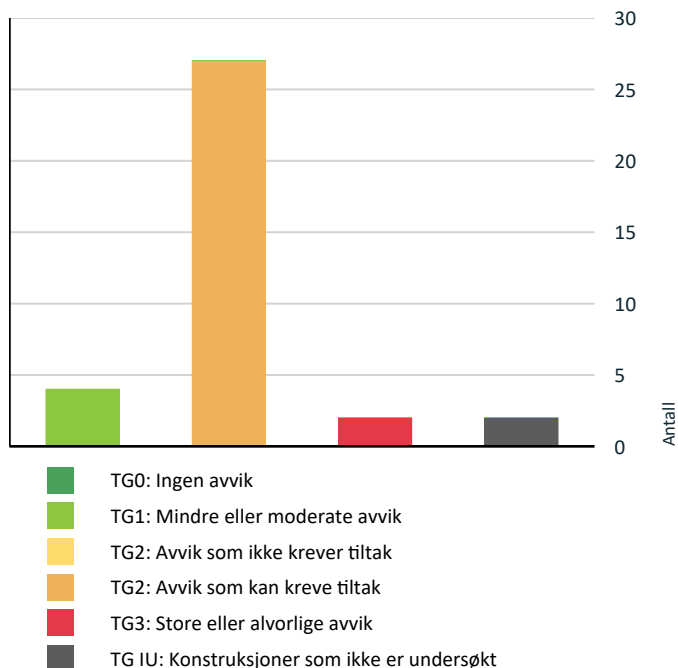
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

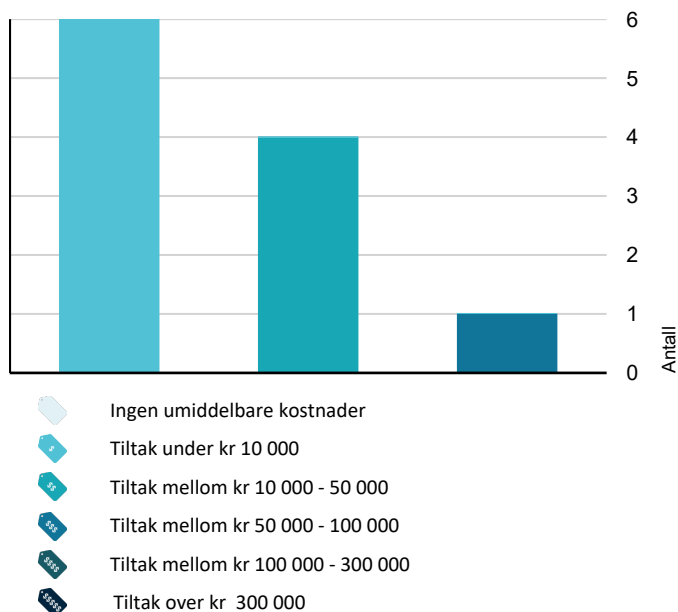
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Taktekking er skiftet på ett tidspunkt. Utført av tidligere eier. Ukjent årstall for dette.

2014	Skiftet kjøkkeninnredning. Utført i regi av tidligere eier.
2016	Pusset opp bad. Utført av innleide foretak. Moens Håndverkstjenester, Nytrøens Elektro og Glåmdalen Rørleggerbedrift. Det er fremlagt fakturaer for arbeidene.
2016	Skiftet begge ildsteder i 1. etasje. Utført av Moens Håndverkstjenester. Fremlagt faktura og sjekklister for installasjon.
2016	Lagt nytt gulv i stue. Utført i privat regi.
2018	Bygget veranda ved inngangsparti. Utført i privat regi.
2016	Skiftet toalett og servant på toalettrom i 2. etasje. Utført av Glåmdalen Rørleggerbedrift. Fremlagt faktura.
	Pusset opp flere overflater med maling. Utført i privat regi.

UTVENDIG

TE 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Det er ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt alder på tekkingen er ikke kjent. Tak var dekket av tynt snølag på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

TE 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vegger av bindingsverk. Det er ukjent med isolering. Normal utførelse på byggetidspunktet ville vært isolering med flis. Fasader er kledd med liggende trekledning. Lufting uten musesikring bak kledningen.

Det er lagt ny fasadekledning på ett tidspunkt. Det er ukjent hvordan dette er utført i konstruksjonen bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalten er liten, men større enn minimumsåpningen som mus trenger gjennom. Enkelte deler av fasader er blass og har noe avskaling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for behandling av fasader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer. Kaldt loft som er isolert med flis. Ventilering med ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er begrenset befart fra stol og luke da det ikke er adkomst med loftstige. Slitasje og misfarging på vindskier.

Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt ut fra alder.

Det er rennemerker på pipe og noen fuktmerker på treverk rundt pipe. Dette kan stamme fra tidligere forhold, men bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vindskier.

Man bør på generelt grunnlag holde jevnlig tilsyn med loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er rennemerker på pipe og noen fuktmerker på treverk rundt pipe.

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass. Eksempler på produksjonsdato på vinduer er 1979, 2003 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1970- tallet er nær forventet brukstid.

Vinduer fra begynnelsen av 2000-tallet er nær halvparten av forventet brukstid.

Kjellervinduer ligger tett ned til bakken og stedvis noe ned i terreng. Under slike forhold må det forventes at det kan finnes råteskader eller at dette utvikler seg over tid.

Vinduer har utvendig slitasje på overflater.

Innvendig slitasje og misfarging i form av svartesopp på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjellervinduer bør sikres mot fuktpåkjenninger.
Vedlikehold av overflater på vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellervinduer ligger stedvis delvis ned i terreng.



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på innvendig misfarging og slitasje.

Dører

Tett dør til kjeller av tre. Entredør med isolerglass. Verandadør med isolerglass fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kjellerdør: Slitasje og råte på dørblad. Dørblad tetter ikke helt mot karm. Dørblad tar i karm.

Entredør: Misfarging og slitasje på overflater.

Verandadør: Dør nærmer seg forventet brukstid. Sprekk i terskel på verandadør på utsiden. Dørblad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

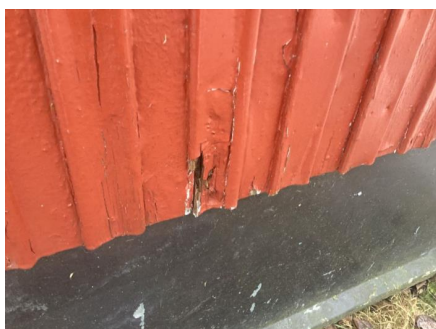
- Andre tiltak:

Kjellerdør: For komplett utbedring er det behov for utskifting av dør.

Entredør: Vedlikehold av overflater.

Verandadør: Justering og tilpasning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade på kjellerdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot hagen er fundamentert med pilarer av betong. Ukjent dybde på fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner og er takoverbygget. Det er ukjent tilslutning mellom tak og vegg.

Veranda ved entre er punktfundamentert på punkter av betong. Ukjent dybde på fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda mot hagen: Stedvis noe slitasje på overflater. Veranda har noen mindre skjevheter.

Veranda ved entre: Det er slitasje på overflater. Det er noen skjevheter på konstruksjoner. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk iht. dagens krav.
Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av malt tregulv og laminat på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Enklere overflater i boder og korer. Helhetlige overflater med normal slitasje for alderen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt etter høydeavvik i stue og på kjøkken.

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.

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.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn på kjøkken med fliser på gulv. Vedovn i spisestuen med glassplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Rennemerker under sotluke.

Det er stedvis avskaling av maling på overflater på pipe og brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvis vedlikehold av overflater på pipe/brannmur.



Noen rennemerker under sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel råkjeller med betonggulv, pusset tresonitt på vegger og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller har enkle og grove overflater og er kun egnet for enkel lagring.

Det er stedvis sprekker i skjøter på tresonittplater.

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger i form av avskalinger og misfarging.

Det er stedvis høyt fuktinnhold, 22-26 vektprosent, i treverk i himlinger, spesielt ut mot grunnmurer. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råte. De beskrevne forhold må forstås som om at det kan oppdages råte rundt om i kjeller utover hva som her er beskrevet.

Ve stikkprøver er det observert følgende forhold:

Råte i en bjelke i innerste kjellerrom. Enkelte steder er det også tendenser til begynnende råte.

I mellomgang er det større omfang av råte i kledningsbord og mykt treverk/begynnende råte i bjelker. Fuktinnholdet i treverket er lavt, og dette indikerer at skaden ikke er under utvikling.

I første kjellerrom er det generelt fuktinnhold i treverk på under 20 vektprosent.

Det er observert strengmycil i kjelleren som indikerer at det kan være skjult soppvekst. Strengmycilen minner om kjellersopp, men flere arter ligner på hverandre og dette er ikke verifisert. Ut fra dette så finnes det risiko for skjulte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsning i kjeller bør bedres slik at fuktinnhold i treverk i kjeller kryper til godt under 20 vektprosent.

Det er foreløpig ikke nødvendig med bygningsmessige inngrep, men dette kan oppstå på sikt. Råteskadet treverk kan uansett med fordel fjernes og erstattes med friskt trevirke.

Det anbefales å lokalt åpne konstruksjonen der hvor det er synlig strengmycel for å kontrollere om det er utvikling av sopp og evt. råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er stedvis synlig strengmycel i kjelleren.



Flere steder høyt fuktinnhold i treverk og begynnende råteskader i innerste og midtre rom.



Flere steder høyt fuktinnhold i treverk og begynnende råteskader i innerste og midtre rom.



Fuktinnhold på under 20 vektprosent på kontrollert treverk i første kjellerrom.

TE 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av betong med håndløper på en side. Trapp til 2. etasje av tre med teppefliser i trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.



Trapp til kjeller.

TE 2 Innvendige dører

I 1. etasje er det eldre dør av tre til bod, med eldre lås som er noe vanskelig å lukke. Dør av tre med speilfronter til bad. Dører i 2. etasje med slette malte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkle dører i kjeller, er ikke vurdert.
Flere dører tar i mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1U Andre innvendige forhold

Det er ukjent om det er kryperom eller støpt plate på mark på tilbygget del med entre og bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

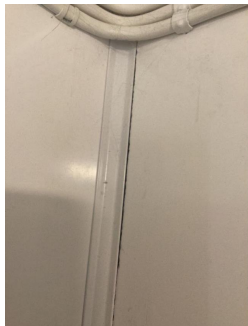
- Det er avvik:

Plater er noen steder kappet for kort inn mot hjørner og dekker ikke inn mot hjørnelist.
Folie på plater folder seg på ett sted i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak under annet punkt.



Plater er noen steder kappet for kort inn mot hjørner og dekker ikke inn mot hjørnelist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Gulv er tilnærmet flatt, med en svanke ca. midt på gulv foran servant.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det ligger vannspeil på gulv under badekar på befaring. Kan skyldes dusjing tidligere på dagen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke observert eller inspisert da plassering for avløp fra badekar er innunder badekar. Det er ukjent med membran på gulv. Membran på vegger i form av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent utførelse av membran på gulv.

Utførelse av overganger på membran er ikke dokumentert.

Baderomsplater er ikke montert iht. anvisning:

- Plater er stedvis for korte og dekker ikke innmot hjørnelist.

- Det er ikke benyttet silikon i avslutning mellom plater og hjørnelister. Ukjent om det er benyttet silikon i skjøter på plater og i overgang mot evt. membran på gulv.

- Det er stedvis ikke anlegg bak plater i veggjørner, plater kan "dyttes" inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør forsøkes å legge silikon i overganger mellom plater og hjørnelister. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre på en tilfredsstillende måte anbefales det installering av tett dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med badekar med forheng og dusj, servantinnredning og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel utførelse av avløp fra vaskemaskin uten vannlås, lukt kan forekomme.

Svelleskader på innredning mot badekar og skade på skuffefront.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av vannlås på avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt da våtsone på vegg er mot yttervegg og tidligere yttervegg som antas å være isolert med flis.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integriert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på sokler.

Svelleskade på benkeplate over oppvaskmaskin. Ny benkeplate medfølger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av sokler og benkeplate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje på sokler.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kor i 2. etasje er innredet som toalettrom. Enklere overflater bestående av malte belegg og malt trepanel. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Uheldig plassering av veggventil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntak med måler og stoppekran i mellomgang i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis korrosjon på skjøter.

Konsekvens/tiltak

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



Vannmåler og stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato, noe er merket fra 97 og noe er eldre. Det er tilsynelatende bunnledning av plast, men dette kan også være soil. Stakepunkt i kjeller. Lufting for kloakk går ut via vegg på toalettrom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør har enkelt oppheng med tau på ett sted, indikerer utførelse av ufaglært. Det er begrenset fall på rør på samme sted.

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 Ventilasjon

Det er ikke ventilering i kjeller. I 1.- og 2. etasje er det ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ventilering fra kjeller og korer. Kjeller er omtalt under annet punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av ventilering fra korer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 190 liter, ukjent alder. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe rustdannelser på overflater.

Det drypper fra overtrykksventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Reparasjon/utskifting.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i 2. etasje med overspenningsvern, overbelastningsvern, hovedjordfeilbryter, automatsikringer og noen jordfeilsautomater.

Det er opplyst at det var offentlig el-tilsyn i boligen i 2024. Det ble da avdekket jordfeil. Forholdet ble utbedret av El-tjenester og dte er fremlagt faktura for dette.

Avvik

Løs ende på kabler i kjeller. Ut fra at dette ikke er registrert som avvik på el-tilsyn antas det at disse ikke er strømførende. Det anbefals da fjerning av kablene.

Det er noe mangelfull merking av kurser i sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ja Gjelder for arbeider utført under dagens eier sin periode som eier. Før dette er det ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Gjelder for arbeider utført under dagens eieforhold.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

11.
Nei
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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 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.

Det er ikke brannvarslere i kjeller og 1. etasje. Det er brannvarslere i 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent med løsning for drenering. Det kan ikke ses at det fuktsperre på grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong med innvendig pusset tresonitt. Grunnmurer er malt over terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen sprekker og avskalinger på grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

TG 2 Terrenforhold

Terrang er delvis dekket av snø. Det er tilsynelatende stedvis svakt fall på terrang inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terrang på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terrang med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

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.

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 Oljetank

Det er oljetank plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og kontrollere/verifisere at tank er helt tom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

En del av bygget har støpt plate, ellers er bygget punktfundamentert. Vegger av bindingsverk7reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og nedløpsrør av metall. Stedsbyggede porter av tre. Vinduer av tre, med enkelt glass og med isolerglass. Innvendig er det dels åpne konstruksjoner og dels trepanel på overflater. Det er hovedsakelig grusbakke inne i bygget.

Bygget har noe etterslep på vedlikehold. Stedvis sprekker i grunnmurer. Det er skjevheter på bygget.

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

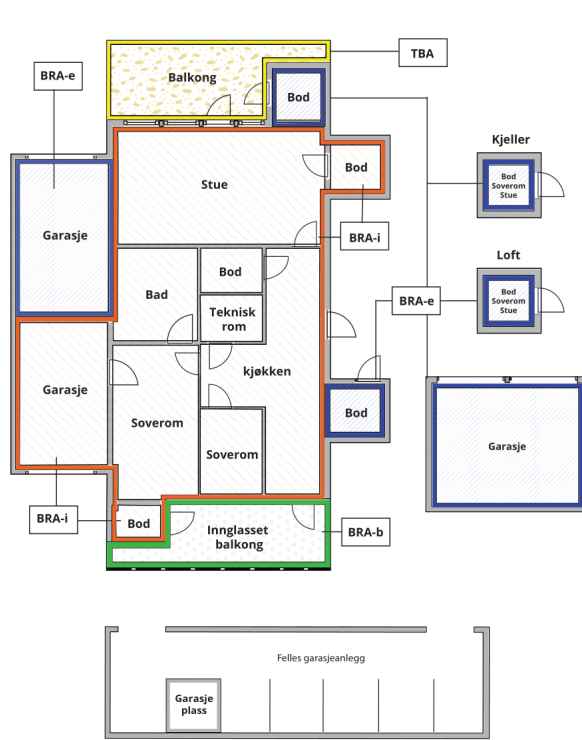
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		52		52	
1. etasje	72			72	35
2. etasje	31			31	
SUM	103	52			35
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom		
1. etasje	Kjøkken , Bad , Entré , Spisestue , Stue		
2. etasje	Toalettrom , Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

Kommentar

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:

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	103	52
Garasje	0	63

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Janniche Smestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	106	55		0	1414.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Goggestredet 26

Hjemmelshaver

Smestad Janniche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brandval sentrum med omgivelse bestående i hovedsak av småhusbebyggelse. Til Kongsvinger, som er kommunesentrum, er det ca. 18 km.

Adkomstvei

Adkomst med direkte avkjøring fra Goggestredet.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på tidspunkt for befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 brukeren 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 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 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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/NY1688>

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