


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nuggursvegen 317, 2219 BRANDVAL

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 122,122, bnr. 20,10, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 21034-1253

Referansenummer: HR5411

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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 takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



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 (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
- 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.

! 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

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig bolig har takkonstruksjon av sperretak og tilbygg har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler. Takteking er av rød betongtakstein på opprinnelig bolig og av pappshingel på tilbygg. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass og det er malte trevinduer med enkle glass i kjeller.

Boligen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Det er en sør- og vestvendt delvis innglasset treterrasse med adkomst fra hovedytterdør.

Boligen har to tretrapper til terrassen ved hovedytterdør, og en enkel tretrapp mot nord fra balkongdøren.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkettgulv og laminatgulv. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater.

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, og av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

Det er en mursteinspipe med tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje.

Boligen har en uinnredet grovkjeller som er inndelt i flere bodrom med betonggulv og murvegger.

Det er en malt tretrapp med teppe i gangbanen og tette opptrinn, og en enkel malt tretrapp til kjeller.

Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og panel i himling. Det har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over deler av innredning og løsning med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og avløpsrør av støpejern og av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler til pipens lufteløp.

Boligen har en trykktank, sluk og to veggmonterte vannkraner på bodrom i kjeller.

Det er en eldre oljefyr plassert på bodrom i kjeller, og selger opplyser at denne er frakoblet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og den er plassert på bodrom i kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jordede stikkontakter og sikringskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong og drenering med synlig fuktsperre på deler av grunnmuren. Eiendommen har en skrånende tomt.

Boligen har privat vann fra borehull med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til terreng og avløpsledning av støpejern.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

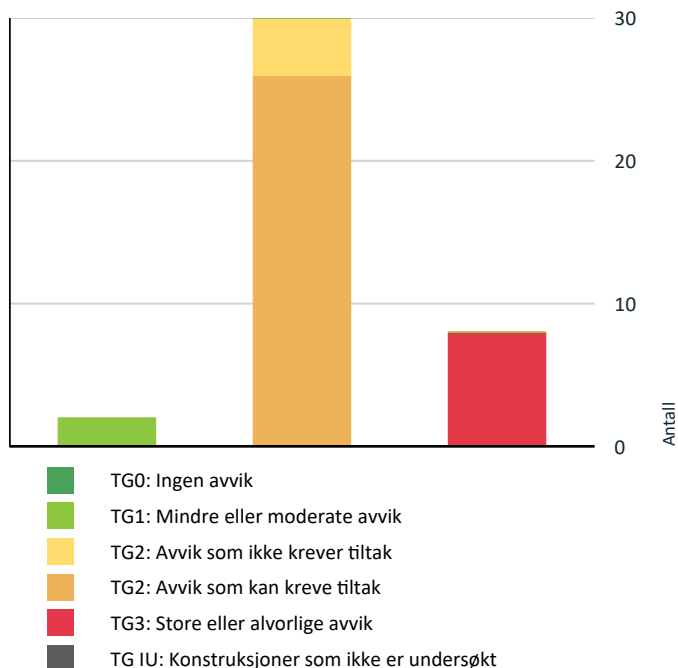
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er byggemeldt strykerom og soverom i tilbygg, men dette benyttes som stue. Spiskammers benyttes som toalettrom.

Det er ikke utgravet kjeller under tilbygg, selv om dette er byggemeldt.

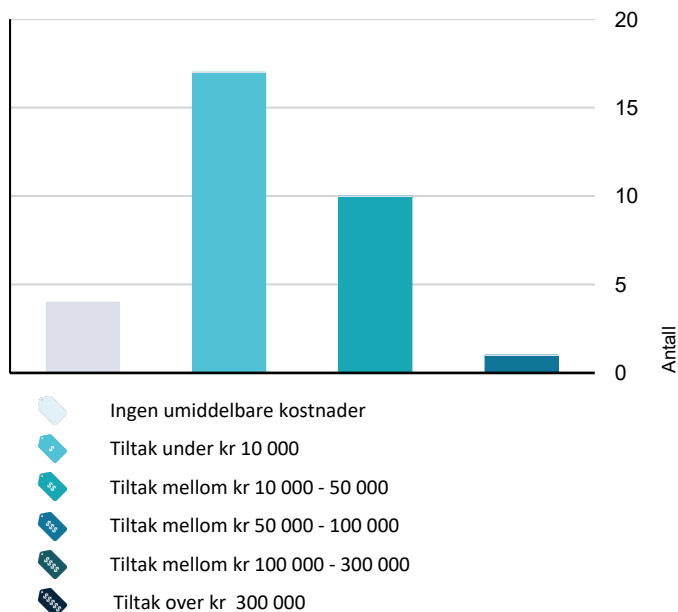
Sammendrag av boligens tilstand

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

Deler av bolighuset og uthuset var tett lagret, og bolighuset bar preg av manglende renhold på befaringsdagen. Det kan derfor ha vært mindre skader på overflater som ikke ble oppdaget. Det ble opplyst på befaring at både 122/20 og 122/10 skal selges, så 122/20 er også medtatt i matrikkeldataen selv om det er en annen tinglyst eier. Eieren av 122/20 er død, så gårds- og bruksnummeret skal overføres til eiere av 122/10 før eiendommene selges.

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 tommestokk. 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 > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1962

Standard

Noe enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1975 Tilbygget stue og inngangsparti

Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken og toalettrom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av rød betongtakstein på opprinnelig bolig og taktekking av pappshingel på tilbygg. Takene er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid har passert for taktekking og undertak.

Det er mosedannelse på taktekking.

Det er påvist råteskadet steinlekt mot sørvest, og dette tyder på utett taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Taktekking må skiftes ut for å fjerne avviket, men det er ukjent når dette er et absolutt behov.

Mosedannelse bør fjernes ved vedlikehold og råteskadet steinlekt må skiftes ut. Kostnadsestimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mosedannelse på taktekking.



Steinlekt er råteskadet i dette området.

Tilstandsrapport

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Det er en luftehatt over tak, overgangsbeslag rundt pipe og stigetrinn til pipe for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dette kan være ved å sikre at takvann blir ledet vekk fra boligen i rørene som går under terreng.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangelfull bortledning av takvann.



Frostsprengt nedløpsrør.

TE 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er lusinger bak overliggere i undersøkt område, og dette reduserer tilgang for mus.

Deler av bordkledningen er nymalt, og det er overmalte råteskader. Det er derfor krevende å vite nøyaktig omfang av råteskader i bordkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Det er uferdig maling på deler av fasade.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Maling må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Uferdig maling.



Råteskadet bordkledning.



Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett og dette har ført til råteskader. Overmalte råteskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Opprinnelig bolig har takkonstruksjon av sperretak. Det er adkomst til loft via loftstrapp i himling. Loftet har veggventiler i gavlspisser. Tilbygg har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og det observeres luftespalter i takfot. Det er adkomst til loft via luke i gavlspiss. Det er et kneloft mot øst med tilgang fra luke i vegg. Det er ikke gangbart gulv på loftene, så disse er besiktiget fra luker. Det er utført fuktmåling av treverk fra luker og det måles tørt på befaringsdagen. Det er ikke observert kneloft mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er ikke ventilering i skråtak på opprinnelig bolig.

Det er påvist fuktskjolder rundt pipe.

Det er påvist råteskader i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da takteking skiftes ut bør det monteres diffusjonsåpen undertakstduk, og da kan takkonstruksjonen isoleres helt opp til taktro uten andre tiltak.

Loftet bør undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuelle kondensdannelser eller lekkasjer.

Vindskier med råteskader må skiftes ut, og kostnadsestimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vindski.



Misfarging rundt pipe, men det måles tørt.

TG 3 Takkonstruksjon 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er en tilbygget takkonstruksjon av taksperre over innglasset balkong.

Taksperrene er opplagret på bærebjelke understøttet av stolper i fremkant og på ribord på yttervegg i bakkant.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er svikt i takkonstruksjonen, og det er fuktskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjonen må forsterkes.

Det må monteres et forkantbeslag eller tilsvarende under fremkant av taktekingen som leder vann forbi forkantbord og taktro.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svank / skjevhet i takkonstruksjonen.



Fuktskadet fremkant av takkonstruksjon.



Taktekking er ikke ført over forkantbord.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er et malt trevindu med enkelt glass og vareramme, og et malt trevindu med 3-lags

Tilstandsrapport

isolerglass.

Det er malte trevinduer med enkle glass i kjeller, og det observeres enkelte løse varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er grovt malt.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

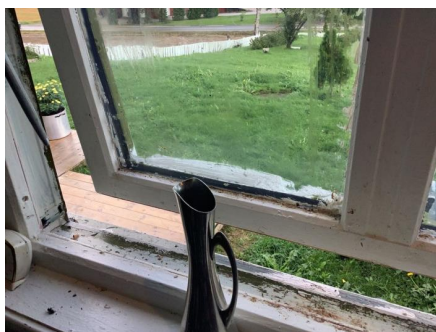
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflødig maling bør skrapes vekk og vinduer bør males på nytt.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu er grovt malt.

TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

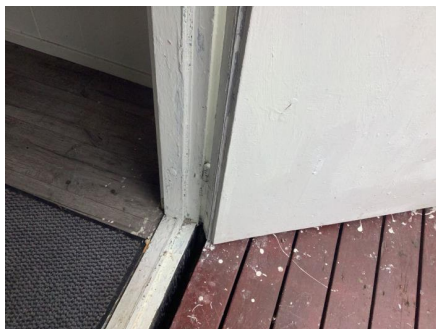
Dører er grovt malt, og balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflødig maling bør skrapes vekk og ny maling bør påføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør er grovt malt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør- og vestvendt delvis innglasset treterrasse med adkomst fra hovedytterdør.

Terrassen er punktfundamenterert på betongfundamenter på terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Etter gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.
Terrassegulv er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Terrassegulv bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk mangler.



Værslitt terrassegulv.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har to tretrapper til terrassen ved hovedytterdør, og en enkel tretrapp mot nord fra balkongdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Etter gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.
Det er rekkverk med håndløper på en side av trapp til hovedytterdør og åpninger i rekkverket er ikke iht. gjeldende forskrift.
Trapper har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapper bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

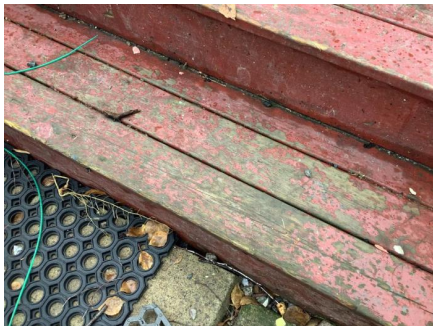
Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.



Slitasje i trapp.



Åpninger i rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift.

INNENDIG

TE 3 Overflater

Innvendige overflater består av parkettgulv og laminatgulv. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkettgulv har fuktskader og svimerker.

Laminatgulv er svellskadet.

Overflater har generelt en grov utførelse.

Det mangler omramming rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfang kan styres av egne ønsker.

Omramming må monteres rundt vindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

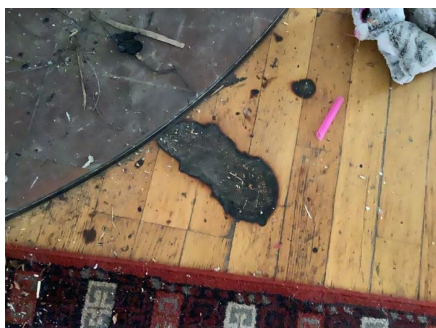
Tilstandsrapport



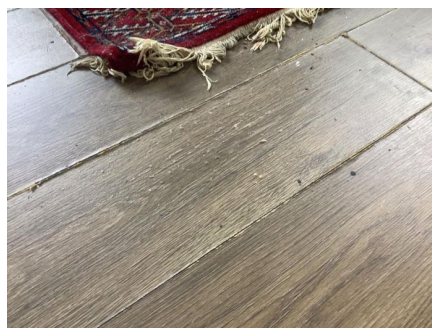
Grov overflate i himling.



Fuktskadet parkett.



Svimerker i parkettgulv.



Svellskadet laminatgulv.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, og av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

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.

Avviket måles i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

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.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp og tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje. Sotluke er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

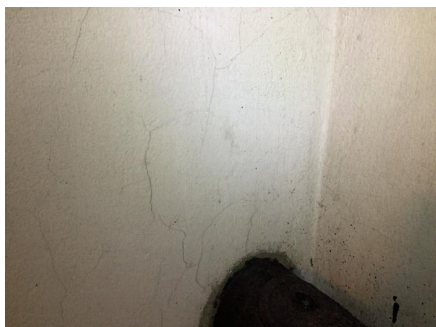
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss og sprekker bør utbedres ved vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på riss i pipe.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger, og den er inndelt i flere bodrom. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på murvegg.



Saltutslag på betonggulv.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med teppe i gangbanen og tette opptrinn. Det er vegger på begge sider av trappen mellom første- og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Trappen er ikke dekkende malt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp er ikke dekkende malt.

Innvendige trapper - 2

Boligen har en enkel malt tretrapp til kjeller.

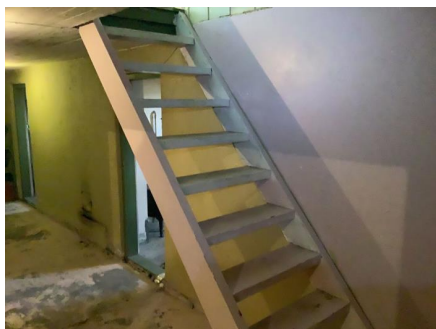
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp mangler rekkverk og håndløper.

Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører, og det er en dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Dører er grovt malt.

Det er påvist skadet vrider på dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Overflødig maling bør skrapes vekk og dører må males igjen.
Skadet vrider må skiftes ut eller utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør er grovt malt.



Dør er grovt malt.



Skadet vrider og dør er grovt malt.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Lukt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har blitt røyket inne i boligen, og dette bemerkes som et avvik ettersom det erfaringsmessig kan være krevende å bli kvitt røyklukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nødvendige tiltak må vurderes etter boligen er tømt og rengjort. Det kan være behov for både ozonbehandling eller tilsvarende, og maling av overflater.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det lukter musekadaver i kjeller, og det er ukjent om dette skyldes tilgang for mus i konstruksjoner, eller at kjellervinduer har stått åpne. Kjellervinduer stod åpne på befaringsdagen.

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rammer i vinduer med metallnetting for å hindre at mus kan komme inn.
Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus i konstruksjoner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ut fra samsvarserklæring for elektrisk anlegg er badet bygget i 2018, og det er mens byggeteknisk forskrift fra 2017 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er stedvis montert på utsiden av sokkellist, og det er mangelfull fuge mellom baderomsplate og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påføres silikon mellom baderomsplater og sokkellist slik at platebunn blir forseglet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Baderomsplate er montert utenfor sokkellist.



Mangelfull fuge mellom platebunn og sokkellist.

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk. Selve gulvet er flatt, men det er cirka 1:50 lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke bekreftet at oppkant ved dør er vanntett, og da vil ikke lekkasjevann bli ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør enten bekreftes at oppkant ved dør er vanntett, eller så bør det monteres lekkasjesikring ved døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran og baderomsplater med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig slukmansjett under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen tegn til at tiltak er nødvendig.



Plastsluk, og synlig slukmansjett under slukets klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjdør lar seg ikke åpne / lukke da denne tar i dusjbatteriet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjdør eller dusjbatteri bør de- og monteres slik at dusjdøren lar seg åpne / lukke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusjdør tar i dusjbatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappegang bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over deler av innredning og løsning med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen er grovt malt.

Dekkside er svellskadet i topp og bunn.

Det er påvist flere skader i benkeplate.

Det er påvist svellskadet bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredning er moden for utskifting, men den kan utbedres på enklere måter etter egne ønsker.

Tilstandsrapport



Skadet benkeplate og svellskadet dekkside.



Svellskadet bunnplate.



Skapdør er grovt malt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren er overmalt, enkelte knapper fungerer ikke og enkelte knapper mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkkenventilatoren bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malt kjøkkenventilator med manglende knapp for betjening.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling.
Det har servantinredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet var tett på befaringsdagen, og dette skyldes sannsynligvis feil med avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Vannrørene av plast er fra 2018.
Stoppekran er plassert i kjeller ved varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Aldersavviket gjelder enkelte kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dette kan utbedres ved å forlenge varerør til rom med sluk eller ved å montere lekkasjesikring under varerøret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Evt. lekkasjevann fra varerør ledes ikke til sluk.

TG 3 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.
De fleste avløpsrør av plast er fra 2018.
Avløpslufting ledes mest sannsynlig over tak i luftehatt og stakeluker er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det var tilstoppet toalett i første etasje, men ikke tilbakeslag i kjeller, og da skyldes det tilstoppede toalettet sannsynligvis feil med avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget må kontrolleres av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstoppet toalett.

TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en trykktank fra 2022, sluk og to veggmonterte vannkraner på bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

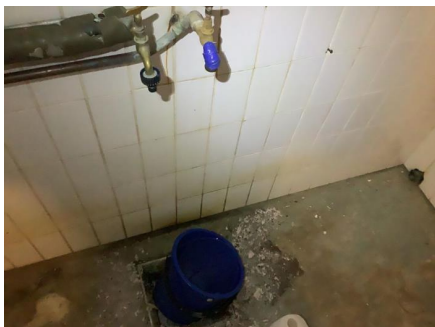
Det er drypplekkasje fra vannkraner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drypplekkasjer må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drypplekkasjer fra vannkraner.

Varmesentral

Det er en eldre oljefyr plassert på bodrom i kjeller, og selger opplyser at denne er frakoblet. Den står og opptar plass, og den bør heller fjernes.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og den er plassert på bodrom i kjeller.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

ⓘ TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue. Varmepumpen har ukjent alder. Varmepumpen var ikke i drift på befaringsdagen, men det er opplyst at den hadde service i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jordede stikkontakter og sikringssskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i gang i andre etasje.

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

Tilstandsrapport

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.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Det er fremvist samsvarserklæring for: "Byttet ut sikringer fra UZ-elementer til jordfeilautomater, samt satt inn overspenningsvern. Lagt opp mye nytt i forbindelse med rehab av hus".
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for feilsøking av jordfeilautomat.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ja En jordfeilautomat har løst ut, men dette skal nylig ha blitt utbedret av elektriker.
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
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 Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, to av tre overspenningsvern er defekte, det er påvist sidestilt lysbryter og det er ikke fremvist samsvarserklæring for feilsøking av jordfeilautomat. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet rutinemessig el-kontroll utført av autorisert foretak som samtidig skifter ut overspenningsvern, og kostnadsestimat gjelder dette.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sidestilt lysbryter og det er lite trolig at fagperson har montert denne.



To av tre overspenningsvern er defekte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering av ukjent alder, og det er synlig fuktsperre på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er utett overgang mellom fuktsperre og grunnmur.

Det er påvist stedvis betydelig saltutslag i kjeller, og dette tyder på at dreneringen har en begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes. Det er ikke tett fuktsperre mot grunnen under betonggulvet så vann fra grunnen kan presses opp i kjeller uavhengig av drenerings funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong.

Det er treullsement som innvendig forskaling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.
Innvendig vedlikehold etter egne ønsker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Uvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.



Innvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.

Terrengeforhold

Eiendommen har en skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra borehull med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller med overløp til terreng og avløpsledning av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

På befaringsdagen var det tatt avløp fra toalett i første etasje, og selger opplyser at avløpsledning til tider går tett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

Boligen har slamavskiller av betong med sannsynligvis overløp til terreng. Slamavskilleren ble ikke besiktiget på befaringsdagen da løftering mangler fra lokk.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Bygninger på eiendommen

Boder og carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Uthus punktfundamentert på terreng med delvis grusdekke og tregulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av sperretak tekket med bølgeblikkplater.

Bygget er inndelt i fire bodrom, og det er enkle tredører til hvert rom. Det er en biloppstillingsplass i carport mellom bodene.

Bygget var svært tett lagret på befaringsdagen, så dette er ikke besiktiget innvendig.

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)
Eksternt 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)		
2. Etasje	49			49	
1. Etasje	101		17	118	33
Kjeller	66			66	
SUM	216		17		33
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang		
1. Etasje	Vindfang , Stue , Toalettrom , Kjøkken , Stue 2, Bod		Innglasset balkong
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er byggemeldt strykerom og soverom i tilbygg, men dette benyttes som stue. Spiskammers benyttes som toalettrom.
Det er ikke utgravet kjeller under tilbygg, selv om dette er byggemeldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Selger har utført arbeider i egenregi. Det er opplyst at det nylig er utført feilsøking og utbedring av elektriker, men det er ikke fremvist samsvarserklæring for dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Boder og carport

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		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Biloppstillingsplass er vurdert som en carport ettersom den ikke har omsluttende vegger, og det er derfor ikke målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygget var svært tett lagret, og det var utstyr lagret foran to dører som ikke lot seg åpne.

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	147	86
Boder og carport	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Terje Nyberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	122	20		0	851 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Wilberg Catharina

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	122	10		0	1431.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nuggursvegen 317

Hjemmelshaver

Wilberg Nicolai Nyberg, Nyberg Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 16 km nord for Kongsvinger som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Nuggursvegen som er en fylkesvei til cirka 70 m privat vei til tunet.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet med plen og diverse trær. Det er en flaggstang i hagen. Det er et gjerde rundt deler av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.04.2018		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.09.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.1975		Gjennomgått		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/HR5411>

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