

# Tilstandsrapport

📍 Vestsidevegen 101, 2420 TRYSIL

📖 TRYSIL kommune

# gnr. 59, bnr. 38

Areal (BRA): Enebolig 175 m<sup>2</sup>, Garasje 27 m<sup>2</sup>, Grillbu 9 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.06.2023

Rapportdato: 03.07.2023

Oppdragsnr.: 14566-1462

Referansenummer: KB5464

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS



Gyldig rapport  
03.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig



Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# 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, annek, 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel.  
Taket er besikttet fra bakkeplan.  
Hentet ifra tidligere takst:  
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2008

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Metalltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Fasade mot vest i undertasje er forblendet med murt teglstein.

Saltakkonstruksjon.  
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull. Sydde matter.  
Loft besikttet fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Underetasje:

Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.  
1.etasje:  
Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978.  
Adkomst fra kjøkken til balkong.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978.  
Adkomst fra soverom til balkong.  
Åpen balkong med adkomst fra kjøkken og soverom:  
Utkraget balkong i trekonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Veranda ved inngang:

Fundamentert på istøpte eternittsøyler.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Terrasseplating ved inngang.

Innglasset veranda:  
Gulvflater med høytrykkslaminatgulv.  
Overflater med malt panel.  
Splitthimling.  
Montert stråleovn.  
Lys og strøm.  
Vinduer med ettlags glass.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.

Utvendig beiset tretrapp.  
Utført med rekkverk av treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, parkett og vinylbelegg.

Utført standard hevinger med nyere laminatgulv i underetasje og enkelte rom i 1.etasje.

Overflater med malt panel, malte plater, panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, fabrikkerte tynnplater, brystningspanel og malt murpuss.

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med malt panel, panel og malte plater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Forblendet med murt teglstein i stue.

Peisovn i gang.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vedovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Oppforet gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.

Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en

risikokonstruksjon, da underliggende

konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule

fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Lakkert tretrapp. Ikke i bruk.

Malte innerdører.

Laminerte innerdører.

Innvendig bod:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje:

Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012

Ingen dokumentasjon.

Utført av: ukjent.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med mosaikkfliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri,

vegghengt dusj, glassdører og toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i underetasje:

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 12 mm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett,

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplate, sporfreste fronter, over og underskap, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag, fliser i benkerygg, ventilator og ettgreps blandebatteri.

Nye fronter på kjøkken fra ca.2000

Kjøkkenventilator.

Innredning i underetasje:

Kjøkkeninnredning med fliser, over og underskap, sporfreste fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blandebatteri, to

rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.  
Stoppekran under kjøkkenbenk.  
Avløpsledninger av PVC.  
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmpumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe ifra 2006.

Nye panelovner fra ca.2002. Tilkoblet Wifi.  
Varmekabler på bad i underetasje og bad i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom uten sluk, 194 liter fra 2013.  
Innlagt fiber.  
Vedfyrt badestamp ifra 2022.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2018.  
Montert røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.  
Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmur av naturstein ved hushjørne mot nord.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	76	67	9
1.etasje	92	90	2
Innglasset veranda	7	0	7
<b>Sum</b>	<b>175</b>	<b>157</b>	<b>18</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	27	0	27
<b>Sum</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Grillbu			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	9	0	9
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasje

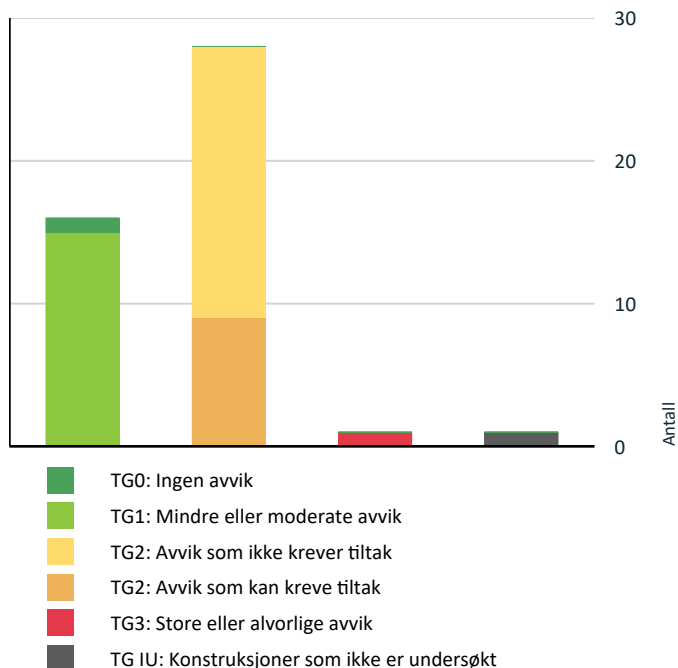
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

### Grillbu

- Det foreligger ikke tegninger

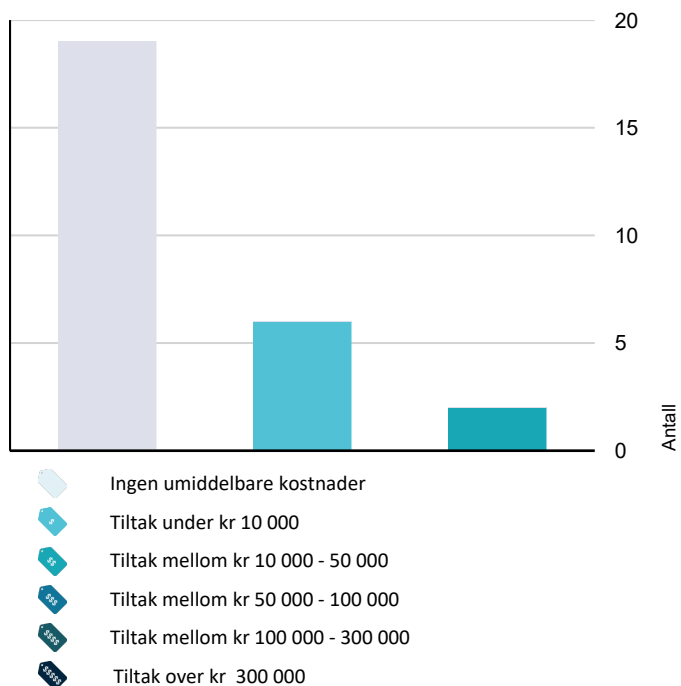
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasjeuthus og grillbu er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)  
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist andre avvik:  
Mosegroing på støttemur.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik:  
Enkelte punkterte isolerglass.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Punktert isolerglass i terrassedør til soverom.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Målt rekkverkshøyde på balkong: Ca. 89 cm.

Målt rekkverkshøyde på veranda ved inngang: Ca. 73 cm.

Terrassedør til innglasset veranda har behov for justering.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Løst vindusglass.

Defekt lås på terrassedør.

Det er påvist råteskade i panel til glassveranda. Se bilde.

Det er påvist råteskade i rekkverk. Se bilde.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Feilmelding på varmpumpe i underetasje.

Må utføre service på begge varmepumper.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

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

Det er påvist andre avvik:

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er påvist bulk i taknedløp.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlige spiker i undertak.

Vepsebol på loft.

Observert noe svertesopp i undertak ved luke.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i entré (underetasje).

Skade i parkett i kjellerstue.

Bom og trapping i fliser.

Noe gjenstående arbeider med overgangslister i underetasje.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.



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

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



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

Det er påvist andre avvik:

Enkelte montasjemerker i våtsonen.



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

Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.



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

Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.



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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist slukmansjett og klemring i sluk.



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

Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.



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

Det er påvist andre avvik:

Noe trapping i flis.

Det er påvist fuktskjolder i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



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

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

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



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

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



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

Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert sluk i gulv.

Eventuelt lekkasjevann ifra vaskemaskin vil ikke ledes til sluk.



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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Grunnmursplast er steder under terreng. Dreneringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av at det er innredet rom i kjeller gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1980

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Eldre sluk. Ingen dokumentasjon. Utført av: egeninnsats.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Hentet ifra tidligere takst: Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2008

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag

TG 2

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Metalltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist bulk i taknedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Fasade mot vest i undertasje er forblendet med murt teglstein.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Sydde matter. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlige spiker i undertak. Vepsebol på loft. Observert noe svertesopp i undertak ved luke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

**Årstall:** 1979      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## Dører

TG 2

Underetasje:  
Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.  
1.etasje:  
Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978. Adkomst fra kjøkken til balkong.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978. Adkomst fra soverom til balkong.

**Årstall:** 1978      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punktert isolerglass i terrassedør til soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skiftet isolerglass.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

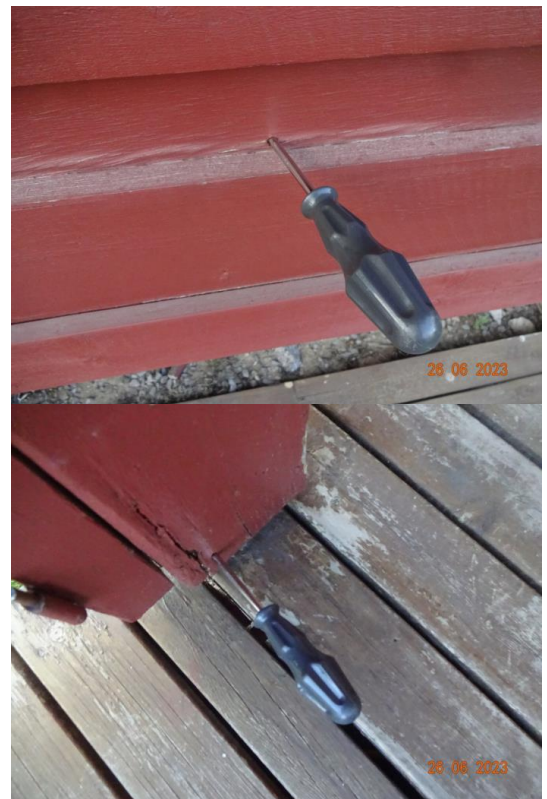
TG 2

Åpen balkong med adkomst fra kjøkken og soverom:  
Utkraget balkong i trekonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Veranda ved inngang:  
Fundamentert på istøpte eternittøyler.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Terrasseplating ved inngang.

Innglasset veranda:  
Gulvflater med høytrykkslaminatgulv.  
Overflater med malt panel.  
Splitthimling.  
Montert stråleovn.  
Lys og strøm.  
Vinduer med ettlags glass.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.



### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Terrasser, balkonger og plattinger med terreng høyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Målt rekkverkshøyde på balkong: Ca. 89 cm.

Målt rekkverkshøyde på veranda ved inngang: Ca. 73 cm.

Terrassedør til innglasset veranda har behov for justering.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Løst vindusglass.

Defekt lås på terrassedør.

Det er påvist råteskade i panel til glassveranda. Se bilde.

Det er påvist råteskade i rekkverk. Se bilde.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Utvendige trapper

TG 2

Utvendig beiset tretrapp.

Utført med rekkverk av treverk.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Gulvflater med laminatgulv, parkett og vinylbelegg.

Utført standard hevinger med nyere laminatgulv i underetasje og enkelte rom i 1.etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i entré (underetasje).

Skade i parkett i kjellerstue.

Bom og trapping i fliser.

Noe gjenstående arbeider med overgangslister i underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Overflater - 2

TG 1

Overflater med malt panel, malte plater, panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, fabrikkerte tynnplater, brystningspanel og malt murpuss.

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med malt panel, panel og malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

### Radon

TG 2

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Forblendet med murt teglstein i stue.  
Peisovn i gang.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.  
Vedovn i stue.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



## Rom Under Terreng

TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Oppført gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.  
Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

### 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.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

! TG IU

Lakkert tretrapp. Ikke i bruk.

## Innvendige dører

! TG 2

Malte innerdører.  
Laminerte innerdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## Andre innvendige forhold

! TG 1

Innvendig bod:  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Lys og strøm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: ukjent.



## Overflater vegger og himling

! TG 2

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte montasjemerker i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette montasjemerker med silikon.

## Overflater Gulv

! TG 1

Gulvflater med mosaikkfliser.

Varmekabler i badromsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, glassdører og toalett.

## Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats.



## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.

Ca. 12 mm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist slukmansjett og klemring i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett,



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

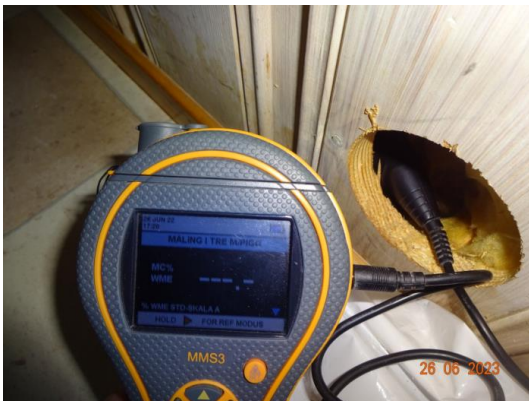
TG 1

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Eldre innredning.  
Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplate, sporfreste fronter, over og underskap, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag, fliser i benkerygg, ventilator og ettgreps blandebatteri.  
Nye fronter på kjøkken fra ca.2000

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med fliser, over og underskap, sporfreste fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe trapping i flis.

Det er påvist fukt skjolder i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.  
Stoppekran under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger av PVC.  
Kloakk antatt luftet over tak.

### Vurdering av avvik:

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

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## Andre VVS-installasjoner

TG 2

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe ifra 2006.  
Nye panelovner fra ca.2002. Tilkoblet Wifi.  
Varmekabler på bad i underetasje og bad i 1.etasje.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Feilmelding på varmepumpe i underetasje.  
Må utføre service på begge varmepumper.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom uten sluk, 194 liter fra 2013.



**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre installasjoner

TG 1

Innlagt fiber.  
Vedfyrt badestamp ifra 2022.

## Andre installasjoner - 2

TG 2

Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i undertasje.  
Vaskemaskin er plassert i gang i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Ikke etablert sluk i gulv.  
Eventuelt lekkasjevann ifra vaskemaskin vil ikke ledes til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Hentet ifra tidligere takst: Ett sikringsskap med nye automatsikringer i ca.2007**

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**

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 at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

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**

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?

**Nei**



## Branntekniske forhold



Brannslukningsapparat fra 2018.

Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarsler?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

## Drenering

TG 2

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Grunnmursplast er steder under terreng. Dreneringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av at det er innredet rom i kjeller gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

### 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

TG 1

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

## Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmur av naturstein ved hushjørne mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Mosegroing på støttemur.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Terrengforhold

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/huset.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Garasjerom:

Støpt gulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Vippeport.

Lys og strøm.

Vindu med ettlags glass.

Vedskjul:

Jordgulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget ifra bakkeplan.

Metall takrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Enkelte avskalinger i gulv.

Noe mosegroing på takteking.

Svertesopp i undertak.

## Grillbu



### Anvendelse

Grillbu.

### Byggeår

2004

### Kommentar

Ca. byggeår. Tidligere takst.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt plate på mark. Gulvflater belagt med fliser.  
Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.  
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.  
Montert grill. Naturlig avtrekk.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Strøm.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med malt liggende panel. Sist overflatebehandlet i 2015.  
Pyramidetakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.  
Malt panelt ytterdør.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Noe mosegroing på takteking.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	76	67	9	Entré , Soverom , Gang , Soverom 2, Kjellerstue , Sovealkove , Bad , Kjøkken	Bod (tidligere trapperom), Vaskerom uten sluk/teknisk rom
1.etasje	92	90	2	Vindfang , Stue/spisestue, Gang , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Innglasset veranda	7	0	7		Innglasset veranda
<b>Sum</b>	<b>175</b>	<b>157</b>	<b>18</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	27	0	27		Garasjerom, Vedskjul
<b>Sum</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger



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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Grillbu

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	9	0	9		Grillbu
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>		

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Ca. areal.

## Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	59	38		0	2587.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestsidevegen 101, 2420 Trysil

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kongsdal AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Innbygda i Trysil kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skogsområde.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.  
Trysil sentrum ca. 4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

### Tilknytning vann

Privat: Vann fra kilde i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Ukjent alder.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Hellende tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Asfaltert innkjøring og parkering.  
Belagt med heller ved inngang til underetasje.  
Delvis innhegnet med hekk.  
Støpt trapp i skråning.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet og i samtaler med eier.

### Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1980.  
Garasjeuthus. Ukjent byggeår.  
Grillbu bygget i ca. 2004.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2022

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
<b>Kommentar</b> Forsikringspolise ikke fremlagt.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	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 Rappportsammendrag 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 dampsperrer 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 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/KB5464>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon