

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bygdinvegen 61, 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 66, bnr. 53

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 25.10.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 20995-2147

Referansenummer: UJ2038

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



 KonturTakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende rett nord for Fagernes sentrum, med gangavstand til sentrumsområdet. Fagernes byr på flere butikker og restaurantfasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Plastvinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1991, 2014, 2018 og 2021.

Ytterdører i tre.

Veranda mot sør-vest: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av: Belegg. Tregulv. Betong. Malte plater. Fliser. Laminat.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Betong. Tapet. Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Tapet. Ukledd.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. 3 murte piper.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur av murte vegger av blokker. Grunnmur i betong. Grunnmur av gråstein. Jordgulv.

Trapper i trekonstruksjon. Profilerte dører. Glatte dører. Skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulvbelegg. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Panelovn. Sluk i plast.

Bad: Parkett på gulv. Gulvbelegg. Panel på vegg. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mot sør: Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Belysning over benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Plass til frittstående: Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkkenet mot nord: Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Metall.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i 1. etasje.
Varmtvannstank på ca. 200 liter i krypkjeller.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1963 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass. Støy fra inntilliggende vei må påregnes.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	273 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Selger innhentet tegninger.

Det ble fremvist tegninger i forbindelse med tilbygg. Det foreligger ikke plantegninger av eksisterende bygning.

Veranda mot sør-vest er ikke inntegnet.
Det er avvik på dører/vinduer på fasader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Selger innhentet tegninger.

Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

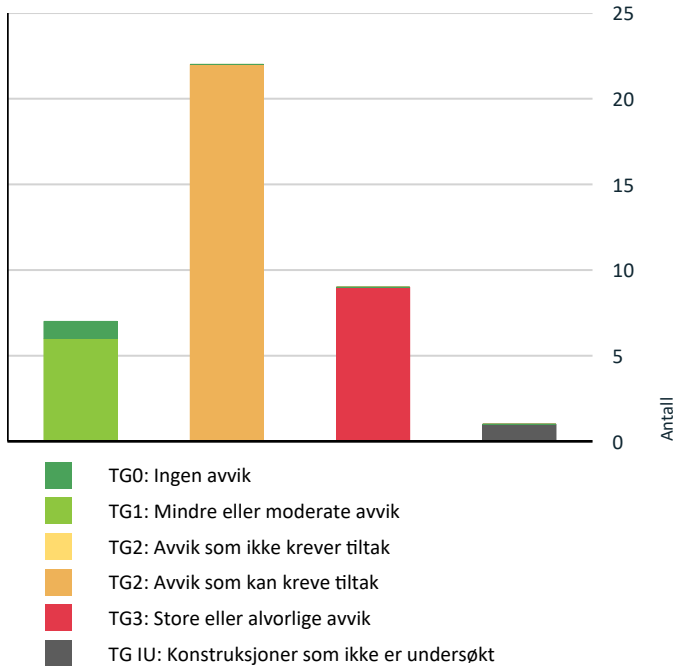
Selger innhentet tegninger.

Garasjen er større enn inntegnet.
Takoverbygg på baksiden av garasje er ikke inntegnet.
Takform stemmer ikke med tegning.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

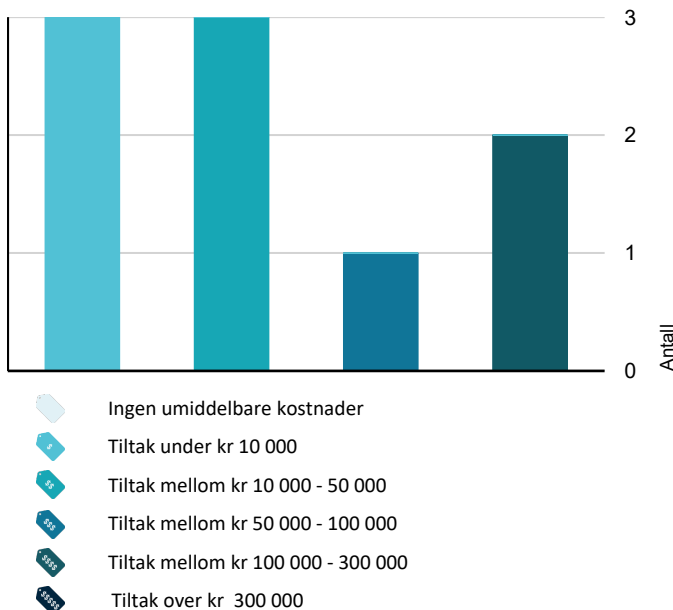
Sammendrag av boligens tilstand

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspunktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard

Normal og eldre standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.
Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.
Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Boligen er ca. 104 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1956	Ukjent hvem som har utført.	Tilbygd boligen.
2018	Utført som egeninnsats.	Ny drenering rundt nordsiden av bygningen.
2018	Utført som egeninnsats.	2018 og 2024. Satt inn brukte kjøkken.
2018	Utført som egeninnsats.	2018-2024. Skiftet de fleste vinduer i bygningen.
2023	Utført som egeninnsats.	Pusset opp begge bad. Ett bad er delvis pusset opp med nytt tettesjikt i dusjsone. Nytt røranlegg i deler av boligen.
2024	Utført som egeninnsats.	Ny takteking og undertak. Nye takrenner og nedløp.
2024	Utført som egeninnsats.	Pusset opp de fleste overflater i søndre del av bygningen. Gulvflater og maling.

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med metallplater. Takteking er inspisert fra stige.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for utbedringer.

Bygningen bør sikres for å hindre at is og snø faller ned på områder der personer og husdyr kan befinne seg. Merk at bæreevne til takkonstruksjon må vurderes før dette startes med tanke på eventuell snølast.



Ufagmessig utførelse på overgangsbeslag mellom tilbygg og eksisterende bygg. Dette øker risikoen for fuktinntregning.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Laftede vegger som er innkledd har vanligvis råteskader i større eller mindre grad. Siden veggen er innkledd og utilgjengelig for inspeksjon, er det vanskelig å vurdere omfanget av eventuelle skader. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Byggsaum er blitt brukt som tetting flere steder, som ikke anbefales da skummet kan trekke til seg fuktighet og hindre lufting og drenering av kledningen. Det er observert åpninger i utvendig komplettering, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i bygningen. Enkelte skjevheter registrert.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid. Selv om materialene er godt tørket, vil en laftet bygning få setninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Synlig tømmervegger på opprinnelig del. Fuktmerker og misfarging registrert. Enkelte råteskader i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke og gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Synlig fuktmerker på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold. Deler av takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampspærre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Fuktmerker flere steder, enkelte fuktmålinger viste tørre verdier.



Synlige soppdannelser/misfarging i kott.



Enkel fuktmåling i undertak viste skadelige verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Plastvinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1991, 2014, 2018 og 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Behov for vedlikehold og utbedring. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

Tilstandsrapport



Enkelte sprukne kjellervinduer.



Kjellervinduer bærer preg av slitasje.

TE 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag under dør, dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Generelt behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Manglende beslag under dør.



Svelling på dør, utett beslag under dør.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør-vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt ettersom kledningen i seg selv ikke har tilstrekkelig bæreevne. Konstruksjonen har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Behov for vedlikehold og utbedring.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Belegg. Tregulv. Betong. Malte plater. Fliser. Laminat.

Veggflater er i hovedsak preget av:

Panel. Betong. Tapet. Malte plater. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater. Tapet. Ukledt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Gjenstående arbeid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Behov for vedlikehold og oppgraderinger. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert blant annet i loftsetasje, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Knirk i gulv er registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Manglende isolering registrert. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt. Se også "kryp Kjeller" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med vinduer/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen. Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekkning. Kostnadsestimater er vurdert ut fra lokal utbedring og ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige fuktmerker på himling i soverom 1. etasje.



Enkle fuktmålinger i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje viste skadelige verdier.

🔧 TG 2 Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

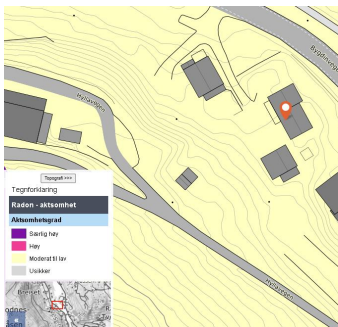
Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaks grensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

🔧 TG 3 Pipe og ildsted

3 murte piper.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Pipevanger er platekledd/innkledd. Rennemerker på pipe. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Pipe over tak anbefales helbeslått.

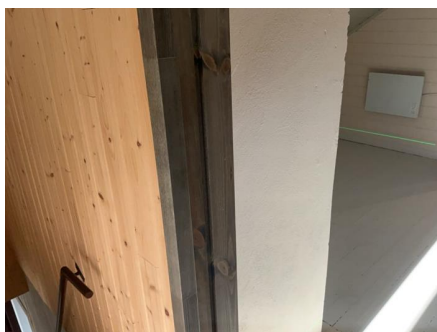
Selgers opplysning: Det er avvik fra brannforebyggende tilsyn.

Konsekvens/tiltak

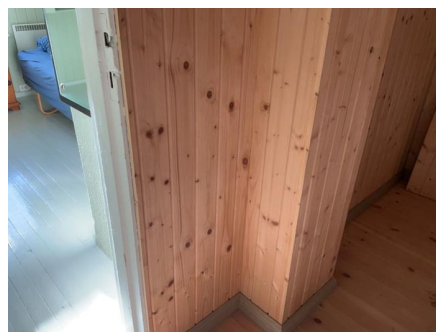
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Generelt behov for vedlikehold, og utbedringer. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Midtre pipe er ikke i bruk ifølge selger.



Igjenkledd pipevange registrert.



Utett ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur av murte vegger av blokker. Grunnmur i betong. Grunnmur av gråstein. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

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

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Fuktopptrekk kan forekomme, det ble ikke brukt fuktsperre i gulv under terreng ved dette byggeåret. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Gulv under terreng er oppført, dette anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Ved fuktmåling registrerte jeg fukt. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten. På grunn av oppbygningen av konstruksjoner under terreng, anses hulltaking som nødvendig. Fukt er kontrollert på annen måte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Fuktsøk viste forhøyde verdier på gulv og vegger.

Kryp Kjeller

Gråsteinsmur med krypkjeller. Støpt ringmur med krypkjeller. Murt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufterventiler. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

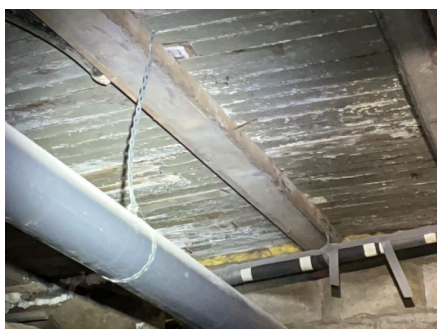
Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypkjeller ble kontrollert innvendig med stikktakninger. Ved fuktmåling målte jeg skadelig fukt, dette tilsier at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Krypkjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. Gråsteinsmurer som er pusset i ettertid kan endre ventileringen av krypkjelleren. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Sopp- og råteskade i krypkjeller belaster inneklimate negativt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i krypkjeller skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Konsekvens/tiltak

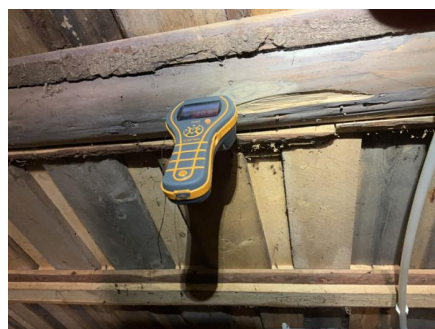
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales å undersøke sopp- eller råteskader ved å sende prøver til et godkjent laboratorium. Organiske materialer direkte mot grunnen anbefales fjernet. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring og ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlige sopp- og råteskader i krypkjeller.



Fuktmålinger viste skadelige verdier i etasjeskiller.

Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

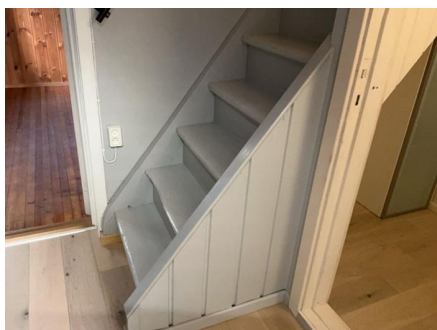
Bratt trapp. Trappen tilfredsstiller ikke krav til trapp. Lav høyde mellom etasjeskiller og trappeløp.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med manglende rekkverk. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mot sør har manglende rekkverk. Nevnte forhold gis tilstandsgrad 3.

Innvendige dører

Profilerte dører. Glatte dører. Skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

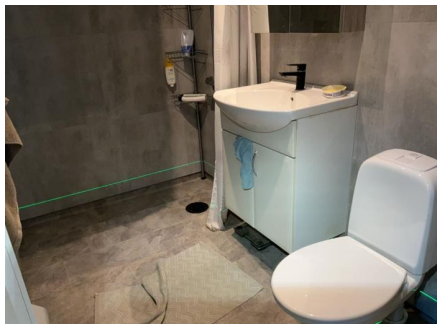
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Panelovn. Sluk i plast.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.



Løst gulvbelegg siden av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Vinduet er plassert i et område som er definert som våtsone. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på våtrommet om mulig. Dette avviket kan redusere levetiden til våtrommet.



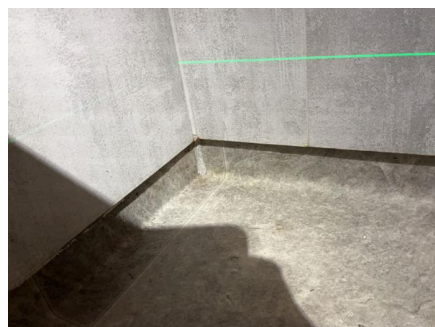
Kontroll av sluk.



Utett/ufagmessig rørgjennomføring i gulv.



Vindu er plassert i våtsone, usikkert om dette er hensyntatt.



Usikkert om overgang mellom gulvbelegg og bakenforliggende membran på vegg er korrekt utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Riss/krakelering i servent.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet allerede hadde åpen konstruksjon i etasjeskiller. Det kan ikke gis garanti for avvik i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se bilder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Enkle fuktsøk siden av sluk viste forhøyde verdier.



Fuktmåling i etasjeskiller under bad viste tørre verdier.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Parkett på gulv. Gulvbelegg. Panel på vegg. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad. Manglende membran på gulv og vegger utenfor dusjområdet.



Kontroll av sluk, deformert klemring etter skruer er strammet for hardt. Dette kan gi ujevnt trykk mot membran.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusj. Fuktmåling viste tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående: Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Gjenstående arbeider. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet mot nord.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Belysning over benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr.

Plass til frittstående: Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Enkelte skader og merker på innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tilstandsrapport

Avtrekk virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert. Eventuell lekkasjevann kan ikke uhindret renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Fordelerskap under trapp. Manglende drenering til sluk.



Stoppekran i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Rust på metallrør. Eldre jernrør kan være utsatt for redusert gjennomstrømning og lekkasjer, grunnet rust og gjengroing. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i 1. etasje.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder ble ikke funksjonstestet, bereder var ikke tilkoblet strøm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

TG 3 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 bygningsssakkyndig 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.

Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeid som er utført i mitt eie er gjort av faglært, men ikke via firma.
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?
Ja Eltilsyn 2023, utbedret avvik, men ikke fått bekreftelse fra DLE.
6. Forekommer det ofte 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

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?
Ja

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?
Ja
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 Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringskap i loftsetasje. Manglende avdekninger.



Løs ledning registrert.



Sikringskap plassert i gang 1. etasje. Manglende avdekninger og utette gjennomføringer.

TG-3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Deler av drenering er skiftet. Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Manglende avslutningslist på grunnmursplast over terreng, dette må monteres for å unngå vanninntrenging på innsiden av platen. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold" i rapporten.

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.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Murt grunnmur. Støpt gulv på grunn. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader grunnet fuktbelastning over tid. Saltutslag, malingsflass og avskalling på grunnmur, dette er et tegn på fuktvandring i grunnmuren. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "krypkjeller" i rapporten. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.



Sprekkdannelser enkelte steder.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1963 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass. Støy fra inntilliggende vei må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavere liggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Garasje er innredet som verksted. Dette øker risikoen for forurensning i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.
Behov for vedlikehold og utbedringer. Forenklet byggverk.

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.
Behov for vedlikehold og utbedringer. Forenklet byggverk.

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling med møneloft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Gulv støpt på grunn. Innlagt strøm. Isolert ifølge selger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/153 m²

Enebolig: 4 Soverom, 3 Gang, 2 Bad, Entré,
Stue/kjøkken, Stue, Kjøkken, 3 Bod

Andre bygg: Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skrautvålsvegen 53 ,2900 FAGERNES 87 m ² 1968 3 sov	16-02-2023	2 850 000	2 700 000		2 700 000	31 034
2 Elgvegen 13 ,2900 FAGERNES 133 m ² 1984 3 sov	11-07-2022	2 990 000	2 950 000		2 950 000	22 180
3 Rådyrbakken 17 ,2900 FAGERNES 127 m ² 1980 3 sov	15-05-2023	2 700 000	2 700 000		2 700 000	21 260
4 Bygdinvegen 8 ,2900 FAGERNES 184 m ² 1970 4 sov	05-06-2024	3 490 000	3 450 000		3 450 000	18 750
5 Skrautvålsvegen 82 ,2900 FAGERNES 188 m ² 1973 4 sov	21-02-2023	2 650 000	2 720 000		2 720 000	14 468
6 Kjørlibrøtin 25 ,2900 FAGERNES 188 m ² 1994 4 sov	10-10-2023	3 150 000	2 675 000		2 675 000	14 229
7 Sebuvegen 47 ,2900 FAGERNES 166 m ² 1947 3 sov	17-10-2023	2 100 000	2 025 000		2 025 000	12 199

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	9 075
Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	25 118
Kostnader vei. Estimert.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 460 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

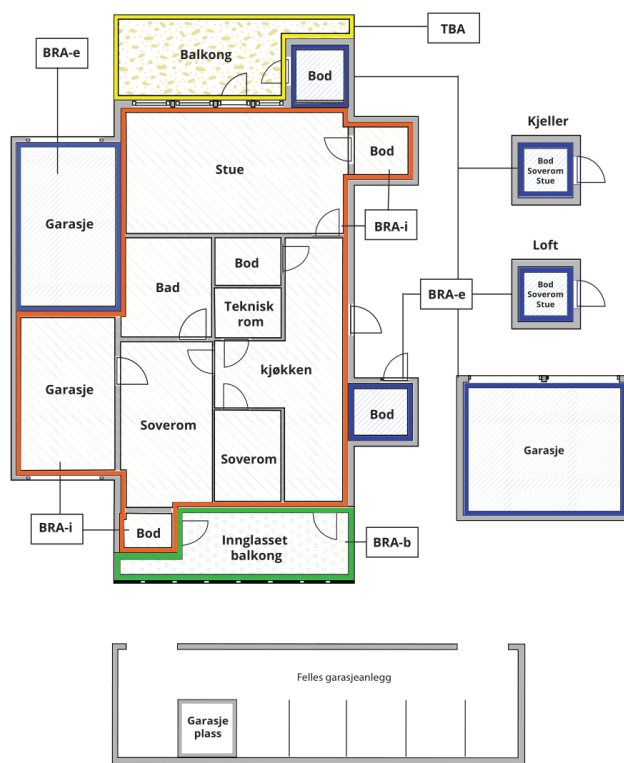
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bodene
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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	36			36		26	62
1. Etasje	117			117	19		117
Kjeller		58		58	2	15	73
SUM	153	58			21	41	252
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom , Gang , Gang 2, Soverom 2		
1. Etasje	Bad , Soverom , Entré , Stue/kjøkken , Soverom 2, Gang , Bad 2, Stue , Kjøkken		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,35 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,45 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,26 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet takhøyde.

Deler av loftsetasje har ujevn høyde rundt 1,90. Arealet i dette rommet er medtatt som ALH i rapporten.

Ujevn takhøyde i kjeller/krypkjeller, BRA og ALH i denne etasjen er stipulert.

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.

Skjevheter i bygningen og ujevn takhøyde i kjeller, krypkjeller og loftsetasje gjør nøyaktig oppmåling vanskelig. Arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Selger innhentet tegninger.

Det ble fremvist tegninger i forbindelse med tilbygg. Det foreligger ikke plantegninger av eksisterende bygning.

Veranda mot sør-vest er ikke inntegnet.
Det er avvik på dører/vinduer på fasader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann og lyd tilstrekkelig vurdert.

For kort avstand mellom garasje og boligbygg med tanke på brann. Dette er mest sannsynlig ikke hensyntatt konstruksjonsmessig. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert avvik på rømningsvei i boligen, det er heller ikke fremvist selvstendig analyse som dokumenterer at forskriftskravet er ivaretatt på andre måter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere.

Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstillter krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Dette gjelder 2 soverom loftsetasje.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Selger innhentet tegninger.

Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Selger innhentet tegninger.

Garasjen er større enn inntegnet.
Takoverbygg på baksiden av garasje er ikke inntegnet.
Takform stemmer ikke med tegning.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann og lyd tilstrekkelig vurdert.

For kort avstand mellom garasje og boligbygg med tanke på brann. Dette er mest sannsynlig ikke hensyntatt konstruksjonsmessig. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

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:

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	153	58
Uthus	0	9
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Aurimas BieleVICIUS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	66	53	0	0	1963 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bygdinvegen 61

Hjemmelshaver

BieleVICIUS Aurimas

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Del av garasje står delvis utenfor tomtegrense.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Grunnboksutskrift fra 66/95 viser at 66/53 har en bestemmelse om veg på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommunens opplysning: Tomta ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og den reelle rasfaren er så vidt vi kjenner til ikke kartlagt. Det må foreligge en skredfaglig rapport før ev. tiltak kan vurderes mht. plassering av tiltaket i riktig sikkerhetsklasse.

Kommuneplan

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014  2024

1300 - Næringsvirksomhet - framtidig næring

Reguleringsformålet på eiendommen har betydning for fremtidige tiltak.

Kommunen opplyser at det for eksempel ikke er aktuelt å etablere flere boenheter innenfor det aktuelle bruksformålet i fremtiden. Mindre tiltak som tilbygg/garasje etc. kan være aktuelt å få tillatelse til.

Utleid del av bolig

Takstingeniøren har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent, jeg anbefaler at dette undersøkes. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Innvendig dørtilkomst mellom eventuell hybelleilighet og hovedenhet er normalt sett en forutsetning for lovlig utleie.

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	04.11.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	10.05.1983		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	04.11.2024		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	25.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 tilleggundersøkelser 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/UJ2038>

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