

Tilstandsrapport

📍 Setervegen 12 , 6522 FREI

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 121, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1434

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XR1772

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 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 strakstiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig oppført i 1981, fundamentert på grunnmur i pussede lettklinkerblokker. Yttervegger er opplyst utført i bindingsverk/elementkonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er saltak med prefabrikkerte W-takstoler og tretro som undertak. Taket er tekket med Decra/stålpanneplater, og renner/nedløp er opplyst utført i aluminium.

Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Ytterdør er tredør med glass, og balkongdør er tredør med isolerglass. Boligen har understøttet terrasse/balkong i trekonstruksjon og utvendig tretrapp. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene, elementpipe og peisovn i stue.

Boligen har to bad, ett i kjeller og ett i 1. etasje. Begge bad har flislagte gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling. Badene har plastsluk og smøremembran, men dokumentasjon på membran, mansjett og sluktilslutning er ikke fremlagt. Vaskekjeller har malt betonggulv, malte plater på vegger og himling, og er utstyrt med utslagsvask, opplegg/avløp for vaskemaskin og varmtvannstank.

Tekniske installasjoner består blant annet av vannledninger i hovedsak av kobber, avløpsrør i plast, naturlig ventilasjon med enkelte mekaniske avtrekk, elektrisk oppvarming, varmepumpe, peisovn og 200 liters varmtvannstank plassert i vaskekjeller. Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult anlegg med automatsikringer/jordfeilautomater i sikringsskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

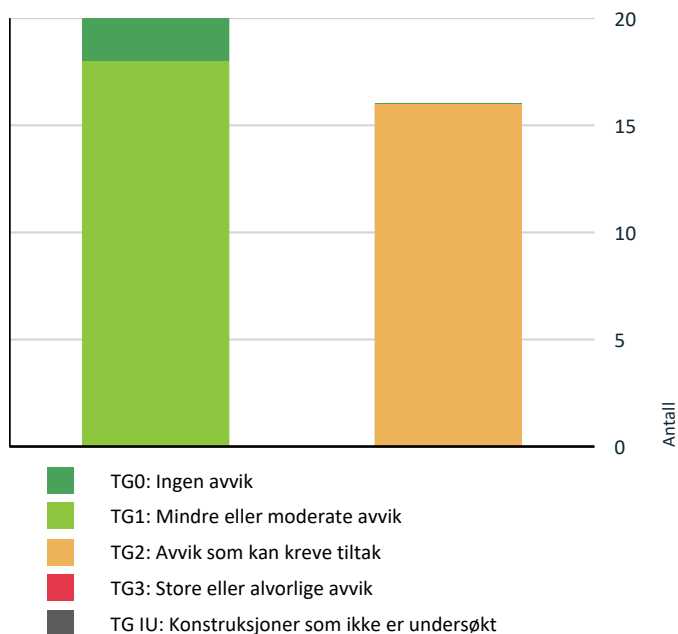
Enebolig

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

Det er presisert at arealene er beregnet etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Salgsoppgaven opplyser også at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, blant annet for 2 soverom i kjeller og deler som på tegninger er godkjent som bod/disponibelt rom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har normal standard sett opp mot alder, bruk og utførte moderniseringer. Det er registrert flere oppgraderinger over tid, blant annet på våtrom, elektrisk anlegg, pipe/ildsted, enkelte vinduer, varmpumpe og utvendig overflatebehandling. Flere arbeider er opplyst utført som ufaglært arbeid/egeninnsats, og det foreligger ikke full dokumentasjon på alle konstruksjoner og tekniske løsninger. Standard må derfor vurderes med forbehold om skjulte forhold og utførelse som ikke lar seg kontrollere visuelt.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikeholdsbehov som følge av alder, bruk og værpåkjønning. Eldre bygningsdeler som taktekking, vinduer, dører, kledning, drenering/fuksikring og deler av tekniske installasjoner må holdes under jevnlig tilsyn. Våtrom, vaskekjeller og rom under terreng må følges særskilt opp på grunn av fuktbelastning, begrenset dokumentasjon og risikokonstruksjoner mot terreng.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Selger opplyser om flere utførte arbeider på boligen. Bad/våtrom er opplyst oppgradert/ombygd i 2023 med blant annet endret veggoppbygging, isolering, plater/panel, overflatebehandling med baderomsmaling og polyester/gulvmaling på gulv. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Det er ikke opplyst at tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppgradert, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Det er opplyst at tak ble skiftet ca. 1999, bad renoveret og nytt vindu montert ca. 2001, nytt vindu på soverom i 2. etasje montert i 2017, og boligen utvendig malt i 2025. Disse arbeidene er opplyst som ufaglært arbeid.

Det er opplyst om montering av Toshiba varmpumpe i perioden 2018–2023, opplyst som ufaglært arbeid.

Pipe/ildsted er oppgradert i 2021 med innsetting av stålpipes og ny peisovn. Arbeidet er opplyst utført av Alphapipes AS.

Elektrisk anlegg er opplyst oppgradert i 2023 av Bøifot. Arbeidet omfatter oppgradering til 3-fas og utskifting av hele det elektriske anlegget i boligen, samt arbeid med stikkontakter/lysbrytere på soverom nede og skifte av downlights på bad i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra/stålpinneplater. Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekking er fra ca. 1990-tallet. Det er registrert noe mose/groe på takflater, noe som er normalt med tanke på alder, ru overflate og beliggenhet nær trær/vegetasjon. Taket er vurdert fra bakkenivå/begrenset tilgjengelige områder, og full kontroll av undertak, lekter og detaljer er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er tekket med Decra/stålpinneplater, opplyst å være fra ca. 1990-tallet. Taktekkingen har dermed brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. Det er registrert mose/groe på takflaten. Dette er normalt med tanke på alder, ru overflate, lokale værforhold og nærhet til trær/vegetasjon, men kan holde på fukt og redusere uttørking av takflaten. Taket er vurdert fra bakkenivå, og undertak, lekter og detaljer er ikke fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør rengjøres for mose/groe og holdes under jevnlig tilsyn. Beslag, overganger, innfestinger og takrenner bør kontrolleres. Nærmere kontroll av taktekking og undertak anbefales ved tegn til lekkasje, skader eller økende slitasje. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt ut fra alder og videre utvikling.

Konsekvens

Alder og mose/groe kan over tid gi økt risiko for redusert levetid, vannopphold, frostsprengning, lekkasjer og skader på undertak/tilstøtende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er opplyst utført i aluminium. Synlige deler er visuelt vurdert fra bakkenivå. Det er ikke utført funksjonstest av bortledning av takvann. Takvann og nedløp må ses i sammenheng med terrengfall, drenering og fuktbelastning mot grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er opplyst oppført i bindingsverk/elementkonstruksjon over grunnmur, med utvendig stående og liggende trekledning. Det er opplyst at yttervegger er etterisolert i forbindelse med oppgradering av overflater i perioden 2018–2023. Tidligere rapport opplyser at det stedvis er registrert luseklosser i nedre del av kledning, som kan begrense lufting bak kledningen. Dette var vanlig utførelse tidligere, men kan redusere uttørking og levetid for kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er kledd med trekledning. Det er registrert luseklosser i nedre del av kledningen. Dette var en vanlig utførelse tidligere for å hindre skadedyr, men gir begrenset lufting bak kledningen sammenlignet med dagens løsninger. Begrenset lufting kan redusere uttørking og forkorte levetiden på kledning. Kledningen har værslitasje som er normalt med tanke på alder, bruk og lokale værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig nedre del av panel, endeved, overganger og områder nær terreng/terrasse. Overflatebehandling og vedlikehold må utføres ved behov. Lufting bak kledning bør vurderes nærmere ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold.

Konsekvens

Begrenset lufting og værslitasje kan over tid gi økt risiko for fuktansamling, råteskader og redusert levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er opplyst utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler og tretro som undertak. Mørkeloft er opplyst benyttet til oppbevaring, med lufting ved takfot. Oppbygning, lufting, isolasjon og eventuelle skjulte lekkasje-/kondensskader er kun vurdert der det har vært tilgjengelighet. Skjulte avvik i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes ved begrenset kontroll.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er hovedsakelig trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tidligere salgsoppgave/rapport opplyser at flere vinduer er fra byggeperioden/1978, og at enkelte nyere vinduer er fra 2017. Det er tidligere registrert utetthet/glipe mellom karm og glassfelt ved vindu i stue/kjøkken. Eldre vinduer har begrenset gjenværende brukstid og må vurderes ut fra alder, funksjon, værslitasje og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer er eldre trevinduer med isolerglass. Eldre vinduer har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. Det må påregnes normal værslitasje på karm, rammer, beslag og tettinger. Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Overflatebehandling, justering, tetting og utskifting av enkelte vinduer må vurderes etter tilstand og funksjon. Ved tegn til kondens mellom glass, råte, utetthet eller funksjonssvikt bør utskifting påregnes.

Konsekvens

Eldre vinduer kan gi varmetap, trekk, fuktinntrengning og risiko for råteskader i karm/ramme og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør er opplyst som tredør med glass, og balkongdør som tredør med 3-lags isolerglass fra eldre utførelse. Dører er visuelt vurdert på tilgjengelige sider. Eldre ytterdører/balkongdører har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid, og det må påregnes vedlikehold/utskifting ved slitasje, utetthet eller funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører/balkongdører er visuelt vurdert fra tilgjengelige sider. Eldre dører har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid og kan ha normal værslitasje på overflater, terskler, beslag og tettinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør kontrolleres med hensyn til tetthet, funksjon, lås/beslag og overflatebehandling. Justering, vedlikehold eller utskifting må vurderes ved tegn til utetthet, slitasje eller funksjonssvikt.

Konsekvens

Slitasje og utettheter kan gi trekk, varmetap, fuktinntrengning og skader i terskel/tilstøtende konstruksjoner over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har understøttet balkong/terrasse med søyler, bærebjelker og bjelkelag av trykkimpregnerte materialer. Tidligere rapport opplyser at det er montert til-taksplater mellom bjelkene, men at det mangler toppbeslag over bjelker og overgangsbeslag mot yttervegg for komplett løsning. Konstruksjonen fremstår som stabil ut fra visuell kontroll, men løsningen bør holdes under jevnlig tilsyn.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig tretrapp til terrasse/balkong. Trappen har tretrinn, vanger og rekkverk. Trappen er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Utvendige tretrapper er utsatt for værslitasje, fukt og glatte overflater. Det anbefales jevnlig kontroll av trinn, rekkverk, innfesting og sklisikkerhet. Forholdet har betydning for HMS/fallfare ved bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Synlige deler av pipe/skorstein er belagt med malt glassfiber. Det er montert peisovn i stue i 1. etasje. Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, og tetthet, trekkforhold og full funksjon er ikke kontrollert.

Foreliggende opplysninger viser at det er registrert skorstein med rehabilitering/stålforing, oppgitt som «Tolmer Rehabilitering Stål 1 skorstein Midt 6" Stål», samt ildsted av type Contura C 596. Brannforebyggende tilsyn ble utført 28.09.2023, og det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Det fremgår også opplysninger om neste tilsyn 28.09.2031 og feiing 28.09.2029.

Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe/ildsted ligger utenfor denne undersøkelsen og vurderes av feiervesenet. Kjøper anbefales å innhente og kontrollere dokumentasjon for siste feiing/tilsyn, eventuell rehabilitering av pipeløp, montering av ildsted og eventuelle endringer på fyringsanlegget.

Pipa er fra byggeår/eldre utførelse og har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. For elementpipe må tilstand og restlevetid vurderes opp mot alder, bruk, vedlikehold, eventuell rehabilitering og tilsyn fra feiervesenet. Skjulte forhold i pipeløp og tilslutninger kan ikke utelukkes ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom/arealer mot terreng. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår 1981, grunnmur i lettklinkerblokker, drenering/fuktsikring og terrengforhold. Eldre boliger har normalt ikke samme fuktsikring som nyere boliger, og fuktopptrekk/kapillæroppfuktning i betonggulv og murte konstruksjoner kan forekomme.

Det ble foretatt kontroll i inspeksjonsluke på vaskerom. Det ble målt med fuktmåler i tilgjengelig konstruksjon, med registrert verdi 15,8 % vektprosent. Målepunktet ble vurdert som tørt på kontrolltidspunktet. Kontrollen er begrenset til valgt kontrollsted, og skjulte fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Forklaring fuktmåling

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

8,0–17,0 %: Tørt, grønn indikasjon.

17,0–20,0 %: Risiko for fukt, gul indikasjon.

20,0 %: Vått, rød indikasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng er en risikokonstruksjon. Boligens byggeår, ukjent/udokumentert dreneringsutførelse og terrengforhold gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid, selv om målt verdi i undersøkt kontrollpunkt var innenfor tørt område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom under terreng bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader bør det utføres nærmere kontroll av konstruksjoner og drenering/fuktsikring. Lagring av fuktømfintlige gjenstander direkte mot gulv/yttervegger bør unngås.

Konsekvens

Skjulte fuktforhold kan forekomme uten synlige tegn. Risikoen gjelder særlig utforede/tildekkede konstruksjoner mot terreng, hvor fukt kan medføre lukt, muggvekst og skader over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har malte vanger/rekkverk og trinn med treoverflate. Det er montert håndløper langs vegg og rekkverk ved trappeløp/åpning. Det er også montert barnesikring/grind ved trapperepos.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje og funksjon ut fra visuell kontroll. Det er ikke registrert vesentlige skader på tilgjengelige deler. Trapper er generelt en HMS-risiko ved bruk, og det anbefales jevnlig kontroll av innfesting på håndløper, rekkverk og grind. Glatte trinn og åpne trappe-/reposområder kan gi fallfare ved uforsiktig bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad i kjeller er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er etablert dusjkabinett, som begrenser direkte bruksvann på gulvflater. Det ble målt ca. 12 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk. Målt fall er ca. 12 mm fra dør til slukrist. Fallforholdene vurderes som svake, men dusjkabinett reduserer normal vannbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannsøl på gulv. Gulvet bør jevnlig kontrolleres for tegn til vannansamling, løse fuger, riss eller fuktskader. Ved ombygging/oppgradering av badet bør fallforhold utbedres i tråd med gjeldende krav og anbefalinger.

Konsekvens

Svakt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet ved lekkasje, vannsøl eller bruk uten dusjkabinett. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på fuger, slukområde og tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og flislagt gulv med smøremembran som tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett og tilslutning mot sluk er ikke fremlagt. Utførelsen er derfor ukjent.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt eller tilslutning mot sluk. Utførelse av smøremembran, mansjett og overgang til sluk er derfor ukjent. Det er i tillegg registrert redusert fall mot sluk, med målt ca. 12 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Redusert fall kan gi økt vannbelastning på gulv og underliggende membran ved vannsøl, lekkasje eller bruk uten dusjkabinett.

Det ble foretatt kontroll via inspeksjonsluke på bad mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold i kontrollert område. Fuktkvotemåling i tilgjengelig konstruksjon ble målt til 14,9 vektprosent, som ligger innenfor område som anses som tørt materiale etter måleinstrumentets indikasjon. Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun valgt kontrollpunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilslutning bør om mulig innhentes. Dusjkabinett bør videreføres for å begrense vannbelastning på gulvet. Sluk, fuger og overganger bør jevnlig kontrolleres, og det bør holdes tilsyn med tegn til lekkasje, misfarging, løse fliser/fuger eller fukt. Ved oppgradering/rehabilitering av badet bør fallforhold, membran og sluktilslutning kontrolleres og utbedres samlet.

Konsekvens

Ukjent utførelse av membran og sluktilslutning gir usikkerhet rundt tetthet og restlevetid. Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet og gir høyere belastning på membran, slukområde og overganger. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Stikkprøvekontroll uten unormale funn reduserer ikke risikoen for skjulte fuktforhold utenfor kontrollpunktet.

KJELLER > BAD

🚩 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad i kjeller er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

🚩 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilering med veggventil. Det er ikke registrert luftespalte under dør for tilfredsstillende tilluft.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Naturlig ventilering gir normalt svakere og mer væravhengig luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Manglende luftespalte under dør reduserer tilluft og kan svekke ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Ventil bør holdes åpen og rengjøres jevnlig. Mekanisk avtrekk bør vurderes ved oppgradering av badet.

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt og muggvekst. Dette kan over tid påvirke inneklima og øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble vurdert og kontrollert i inspeksjonsluke som er på badet mot terreng. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,9 %, noe som ligger innenfor nivå som anses som tørt materiale.

Forklaring til måleverdier:

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

17 % – 20 %: Risiko for fukt (gul sone).

> 20 %: Vått (rød sone).

Den utførte målingen representerer kun målepunktet der hulltakingen ble gjennomført. På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrenset kontrollområde kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt andre steder i veggkonstruksjonen som ikke ble kontrollert ved befaringen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad i 1. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er etablert høy terskel ved dør.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert motfall på gulvet. Det er målt ca. 5 mm motfall, slik at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Ved lekkasje eller vannsøl kan vann ledes mot døråpning/laveste punkt. Høy terskel ved dør begrenser at vann renner ut i tilstøtende rom, men kan samtidig medføre at vann blir stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig ved sluk, dør/terskel og laveste punkt. Det bør kontrolleres for vannansamling, løse fuger/fliser, riss og tegn til fukt. Ved oppgradering/rehabilitering av badet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes til sluk. Eventuell lekkasjesikring og vannstopp bør vurderes.

Konsekvens

Motfall kan medføre at vann samler seg på gulvet og gir økt fuktbelastning på fuger, overganger og underliggende membran. Stående vann kan også gi glatte gulvflater og økt sklirisiko. Ved lekkasje kan vann bli stående mot dør/terskel og belaste konstruksjonen over tid, med økt risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og flislagt gulv med smøremembran som tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett og tilslutning mot sluk er ikke fremlagt. Utførelsen er derfor ukjent.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett eller tilslutning mot plastsluk. Tetthet og kvalitet på overgang mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres. Det er i tillegg registrert motfall på gulvet, målt til ca. 5 mm. Fallforholdene medfører at vann ved lekkasje eller vannsøl kan ledes mot døråpning/laveste punkt i stedet for til sluk. Høy terskel ved dør begrenser at vann renner ut i tilstøtende rom, men kan samtidig føre til at vann blir stående på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentasjon på membran, mansjett og sluktilslutning bør om mulig innhentes. Sluk, klemring, synlige overganger, fuger og gulvflater bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved rehabilitering/oppgradering av badet bør fallforhold, membran og sluktilslutning kontrolleres og utbedres samlet.

Konsekvens

Ukjent utførelse av membran og sluktilslutning gir usikkerhet om tetthet og restlevetid. Motfall kan føre til vannansamling på gulvet og økt belastning på fuger, slukområde, overganger og underliggende membran. Stående vann kan også gi glatte gulvflater og økt sklirisiko. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert luftespalte under dør for tilfredsstillende tilluft

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende luftespalte under dør kan redusere tilluft til rommet og svekke funksjonen til det mekaniske avtrekket. Ventilasjonen er derfor avhengig av at det tilføres luft på annen måte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Avtrekksventil bør rengjøres jevnlig, og funksjon på mekanisk avtrekk bør kontrolleres.

Konsekvens

Redusert tilluft kan gi dårligere luftutsifting og økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt og muggvekst. Over tid kan dette påvirke inneklima og øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen fra soverommet på utsiden av badet. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8 %, noe som ligger innenfor nivå som anses som tørt materiale.

Forklaring til måleverdier:

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

17 % – 20 %: Risiko for fukt (gul sone).

> 20 %: Vått (rød sone).

Den utførte målingen representerer kun målepunktet der hulltakingen ble gjennomført. På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrenset kontrollområde kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt andre steder i veggkonstruksjonen som ikke ble kontrollert ved befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i stein, vask, oppvaskmaskin, platetopp med avsug, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap, kjølfrysenskap og kaffemaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller er opplyst/registrert etablert før forskrift 1997, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Rommet har malt betonggulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask, blandebatteri, opplegg/avløp for vaskemaskin, stengekran for vann, varmtvannstank og mekanisk avtrekk. Vaskekjeller ligger mot terreng og må vurderes som en fuktutsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har alder og utførelse fra før dagens krav til våtrom, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, slukløsning, fallforhold eller øvrig våtromsoppbygging. Malt betonggulv er ikke å anse som dokumentert vanntett tettesjikt.

Det er registrert lite fall på gulv. Lite fall gir redusert sikkerhet for at lekkasjevann ledes til sluk/avløp. Mekanisk avtrekk er etablert, men det mangler luftespalte under dør. Manglende tilluft kan redusere funksjonen til avtrekket og gi svakere luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør brukes med forsiktighet som vaskerom/våtrom, og vanninstallasjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel vannstopper/lekkasjevern der dette er relevant. Luftespalte under dør eller annen tilluftsløsning bør etableres for å bedre funksjonen til mekanisk avtrekk. Ved oppgradering bør gulv, fallforhold, sluk/avløp og tettesjikt vurderes og utbedres samlet etter gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens

Eldre utførelse, manglende dokumentasjon på tettesjikt og lite fall gir økt risiko for at lekkasjevann eller vannsøl ikke håndteres tilfredsstillende. Dette kan medføre vannansamling, fuktbelastning, lukt, muggvekst og skader i gulv, vegger og konstruksjoner mot terreng. Manglende tilluft kan svekke ventilasjonen og gi økt risiko for kondens og dårligere innneklima.

Hulltaking / fuktmåling

Det ble foretatt stikkprøvebasert kontroll med fuktmåler via inspeksjonsluke i vegg ut mot terreng. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8 %, som ligger innenfor område som anses som tørt materiale etter måleinstrumentets indikasjon.

Resultatet gjelder kun undersøkt område og valgt kontrollpunkt på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen gir ikke fullstendig dokumentasjon på fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen. Skjulte fuktforhold i vegg-/gulvkonstruksjon mot terreng kan derfor ikke utelukkes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber. Anlegget må vurderes ut fra byggeår 1981, utførelse, vedlikehold og eventuell utskifting over tid. Kobberrør fra byggeperioden har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid, og skjulte rørføringer i vegger/gulv er ikke kontrollert. Det er ikke utført trykktest eller funksjonskontroll utover enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningsanlegget antas å være fra byggeår. Eldre kobberrør og skjulte rørføringer gir økt risiko for korrosjon, svekkelser og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til irr, korrosjon, lekkasje, trykkfall eller fuktskader bør anlegget kontrolleres av rørlegger. Utskifting/oppgradering må påregnes ved videre modernisering.

Konsekvens

Eldre vannledninger kan gi risiko for lekkasje og vannskader i skjulte konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftutskifting via ventiler, vinduer og utettheter i konstruksjonen. Løsningen er enkel og vær-/brukeravhengig, og gir

Tilstandsrapport

normalt mer begrenset og varierende luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Ventilasjonen må ses i sammenheng med registrerte forhold i våtrom, vaskekjeller/vaskerom og rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, og luftutskiftingen vurderes som begrenset og varierende. Dette har særlig betydning i fuktutsatte rom. På bad er det registrert mekanisk avtrekk, men manglende luftespalte under dør kan redusere tilluft og svekke funksjonen til avtrekket. I vaskekjeller er det mekanisk avtrekk, men også her mangler luftespalte under dør. Samlet gir dette risiko for redusert luftskifte i rom med fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Funksjon på mekanisk avtrekk i bad og vaskekjeller bør kontrolleres, og forbedret ventilasjon bør vurderes ved oppgradering.

Konsekvens

Redusert luftutskifting og mangelfull tilluft til våtrom kan gi økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt, muggvekst og dårligere inneklima. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrom, vaskekjeller og øvrige fuktutsatte konstruksjoner.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og peisovn.
Det er ukjent alder på varmepumpe og det er ukjent om det har vært service på varmepumpe i senere tid.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskekjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er plassert i hall med trapp og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelse. Kursfortegnelse er fremlagt og angir kurser til blant annet platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøkken, lys, soverom, varmtvannsbereider, vaskemaskin, tørketrommel, stue, bad og varmpumpe.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave/egenerklæring

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det elektriske anlegget ble rehabilitert og oppgradert til 3-fase i 2021. Selger har opplyst at hele det elektriske anlegget i huset er byttet, og at arbeidene er utført av Bøifot Elektro. Det er også opplyst at noe arbeid utført som dugnad gjelder påsetting av stikkontakter og lysbrytere på soverom nede, samt utskifting av downlights på bad nede, og at dette er utført av faglært elektriker. Det er opplyst at samsvarserklæring foreligger.

Vurdering av tilgjengelige deler

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, brunvidde komponenter eller åpenbare skader i sikringsskapet. Antall kurser fremstår i hovedsak i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke utført el-kontroll, målinger, funksjonstest eller kontroll etter NEK 400. Skjulte ledningsføringer, koblinger og installasjoner i vegger/gulv er ikke kontrollert.

HMS / videre oppfølging

Eier/bruker har ansvar for at det elektriske anlegget og elektrisk utstyr er i forskriftsmessig stand. Arbeid på fast elektrisk installasjon skal utføres av registrert elektroinstallatør. Ved eierskifte, manglende dokumentasjon eller usikkerhet om utførte arbeider anbefales kontroll av el-fagkyndig.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1981

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er opplyst å bestå av sprenge masser. Grunnforhold er ikke geoteknisk kontrollert ved denne vurderingen. Sprengte masser kan gi god drenerende effekt, men forhold under terreng, tilbakefylling, komprimering og vannveier er skjulte forhold som ikke kan kontrolleres visuelt. Eventuell setning, telepåvirkning eller fukttransport må vurderes ved tegn til skader eller bevegelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er påvist knotteplast langs deler av grunnmur. Dreneringens alder, utførelse og fullstendige funksjon er ikke dokumentert. For en bolig fra 1981 må det påregnes at drenering og fuktsikring kan ha redusert funksjon som følge av alder, materialslitasje, tilslamming og endrede terrengforhold. Drenering må vurderes i sammenheng med grunnmur, rom under terreng og terrengforhold, herunder terrengfall og bortledning av overflatevann/takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringens alder, utførelse og fullstendige funksjon er ikke dokumentert. Boligen er oppført i 1981, og drenering/fuktsikring må vurderes ut fra alder, terrengforhold og belastning fra overflatevann over tid. Det er påvist knotteplast langs deler av grunnmur, men terreng faller stedvis mot/langs bygningen og naturterreng/vegetasjon ligger tett på grunnmur. Dette kan gi økt fuktbelastning. Drenering må ses i sammenheng med grunnmur i lettklinkerblokker, rom under terreng og omkringliggende terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengfall, bortledning av takvann/overflatevann og synlig fuktsikring bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Vegetasjon og masser bør holdes unna grunnmur. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader i rom under terreng bør drenering og fuktsikring vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring/fornyning av drenering må påregnes ved svikt eller dokumenterte fuktproblemer.

Konsekvens

Redusert eller utilstrekkelig drenering kan gi økt risiko for fuktinnslag, kapillæroppfuktning, saltutslag, lukt, muggvekst og skjulte skader i grunnmur, gulv og innvendige konstruksjoner mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er opplyst/registrert utført i pussede lettklinkerblokker. Synlige deler fremstår med pusset overflate. Boligen er fra 1981, og grunnmur/fundamentering må vurderes ut fra byggeår, utførelse og belastning fra terreng og fukt over tid. Det er stedvis begrenset kontroll som følge av terreng, terrasse/tilbygg og overflatebehandling. Grunnmur og fundamenter må ses i sammenheng med drenering, rom under terreng og terrengforhold, hvor samlet påvirkning fra overflatevann og omkringliggende masser har betydning for fuktforholdene i konstruksjonen over tid.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er registrert mindre støttemurer/terrengmurer i tilknytning til adkomst og utearealer. Murene er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Mindre skjevheter, riss og bevegelser kan forekomme over tid som følge av alder, tele, vanntrykk og terrengbelastning. Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng faller stedvis mot og langs bygningen, og det er vegetasjon/naturterreng tett på deler av grunnmuren. For en bolig fra 1981 må terrengforhold vurderes opp mot datidens byggeskikk og normalt svakere fuktsikring/drenering enn nyere boliger. Terrengforholdene må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og rom under terreng, hvor samlet påvirkning fra overflatevann, takvann og omkringliggende masser har betydning for fuktforholdene i konstruksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget faller stedvis mot og langs bygningen, og det er naturterreng/vegetasjon tett på deler av grunnmuren. For en bolig fra 1981 må terrengforhold vurderes i sammenheng med eldre drenering/fuftsikring, grunnmur i lettklinkerblokker og rom under terreng. Ugunstig terrengfall og masser tett mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrengfall rundt bygningen bør kontrolleres og om nødvendig justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur. Vegetasjon og masser bør holdes unna mur. Takvann og overflatevann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Forholdet bør ses sammen med dreneringens funksjon.

Konsekvens

Ugunstige terrengforhold kan øke risikoen for fuktinnslag, kapillæroppfuktning, saltutslag, lukt og skjulte fuktskader i grunnmur, gulv og rom under terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold som har betydning for brukssikkerhet, fukt/helse og inn klima. Dette gjelder blant annet trapper/terrasse, ventilasjon i våtrom og vaskekjeller, rom under terreng, våtrom med begrenset fall/motfall og tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Naturlig ventilasjon og manglende luftespalte under dør til våtrom/vaskekjeller kan gi redusert luftutskifting. Våtrom og vaskekjeller har forhold som kan gi økt fuktbelastning, herunder begrenset dokumentasjon på tettesjikt, lite fall/motfall og konstruksjoner mot terreng. Trapper, terrasse og utvendige gangarealer kan innebære fallfare, særlig ved glatte overflater, slitasje eller mangelfullt vedlikehold. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon hvor skjulte fuktforhold ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Ventilasjon og tilluft til våtrom/vaskekjeller bør forbedres og holdes under jevnlig kontroll. Våtrom, vaskekjeller og rom under terreng bør følges opp med tilsyn for tegn til fukt, lukt, misfarging, kondens eller muggvekst. Trapper, rekkverk, terrasse og gangarealer bør kontrolleres jevnlig med hensyn til innfesting, stabilitet og sklisikkerhet. Tekniske installasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes av fagkyndige ved behov.

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon og fuktutsatte konstruksjoner kan gi økt risiko for kondens, lukt, muggvekst og dårligere inn klima. Svikt i våtrom, rom under terreng eller tekniske installasjoner kan føre til fuktskader og redusert brukssikkerhet. Glatte eller svekkede trapper, rekkverk og utearealer kan gi økt risiko for fallskader.

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.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1. Etasje	82			82	33
SUM	158				33
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, hall m/trapp, bod 1, soverom 1, soverom 2, bod 2, bad, vaskekjeller		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er presisert at arealene er beregnet etter faktisk bruk på befaringsstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Salgsoppgaven opplyser også at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, blant annet for 2 soverom i kjeller og deler som på tegninger er godkjent som bod/disponibelt rom

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

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	149	9
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Terje Storhaug Andreas Hendseth Bøe	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	121	167		0	1590.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Setervegen 12

Hjemmelshaver

Bøe Andreas Hendseth, Dale Sunniva Wei Halset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Frei i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkering, plenarealer, naturtomt/skogsterreng og grusede felt langs deler av grunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller rundt bygningen. Det er etablert terrasse/utearealer og utvendig trapp. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen er kjøpt i 2024, og at selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Det er ikke opplyst om kjente feil/skader på bad/våtrom, tak, yttervegger, vinduer, dører, drenering, fukt/råte, vann-/avløpsanlegg, elektrisk anlegg, ildsted/pipe eller tekniske installasjoner, utover forhold nevnt nedenfor.

Faglært / ufaglært (Egeninnsats)

Det er opplyst om ufaglært arbeid på bad/våtrom i 2023, arbeid på tak/fasade/vinduer og montering av varmepumpe. Dette bør vurderes nærmere ved kontroll, særlig våtrom hvor det ikke er opplyst om fornyet membran/tettesjikt/sluk eller dokumentasjon på oppbygging.

Egeninnsats innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lager.

Byggeår

1983

Kommentar

I følge tidligere salgannonse

Standard

Garasjen har enkel, alminnelig standard tilpasset lagring/parkering. Konstruksjoner og overflater fremstår med normal bruksstandard, uten innredning eller tekniske løsninger av vesentlig omfang.

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av normal bruk og alder. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av utvendige overflater, porter/dører, beslag og takrenner/nedløp. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner og detaljer er ikke åpnet eller kontrollert.

Beskrivelse

Frittliggende dobbeltgarasje opplyst oppført i 1983. Garasjen er utført i bindingsverk med stående trekledning, støpt plate/ringmur og plassbygd takkonstruksjon tekket med stålpanneplater. Bygningen er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder, bruk og værpåkjønning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave tidligere salg	04.05.2026	Mottatt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	12.05.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.