

Tilstandsrapport



Enebolig



Stølsmyrvegen 85 , 5542 KARMSUND

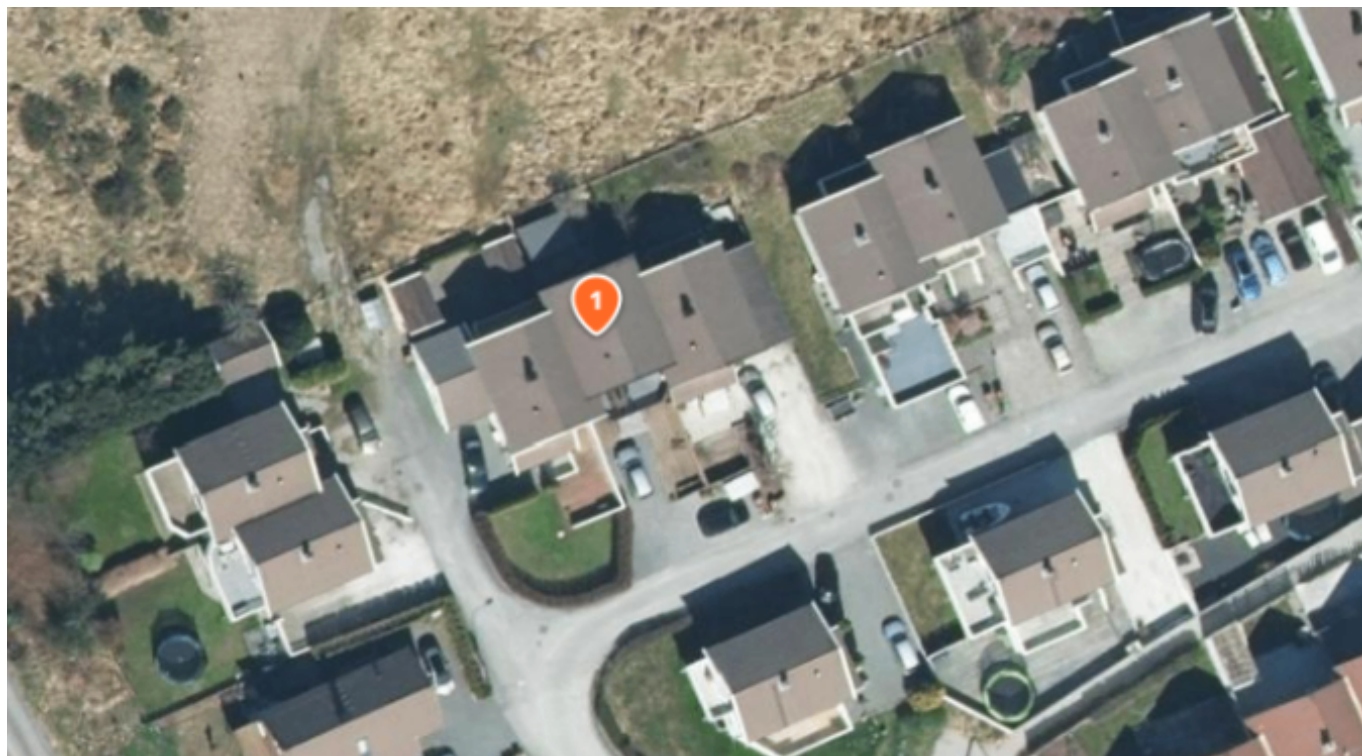


KARMØY kommune



gnr. 149, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20474-3177

Referansenummer: VF3480

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.

Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig i rekke oppført i 1987.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen tiltak i forhold til registrerte avvik
Noe oppgraderinger må også påregnes i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. .

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Kaldloft er ikke kontrollert i sin helhet da det er begrenset tilgang til dette området.

Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte mindre er skiftet og er av nyere dato.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

terrasse i tre, spaltedekker mot nord. Balkong i tre, tekket med pvc_duk og rekkverk i tre mot sør.

Utvendige trapper fra byggeåret i betong. Normal slitasje.

Det er oppført utvendige boder. Disse boder er ikke inngående kontrollert eller fuktmålt.

Det må derfor påregnes normalt vedlikehold av disse. Kan også stride med byggeregler og krav/anbefalinger uten at dette er kommentert i rapport.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Men det er synlig at de fremstår med noe slitasje som vil kreve vedlikehold og utskifting.

Det er også sprukket flis i gang mot nord. I tillegg er det diverse ujevnheter i overflater/vegger som er oppført/oppusset som egeninnsats.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Omfang av utbedring må vurderes utfra egne behov.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er ikke registrert avvik etter hulltaking. Svill er tørr, og det er ikke spor til kondens. Dampspørre er ikke brutt.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1etasje

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse

Beskrivelse av eiendommen

kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 11-13mm fall til karkant på kabinett.
Varmekabler er fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad kjeller
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er fliser på vegger og malte tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 8mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen.
Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.
Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.
Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom kjeller
Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Det er malte overflater på vegger og i tak.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 13-16mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket. Belegg er installert i 2009.
Sluket er fra byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet,

og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Rør og røropplegg er fra byggeåret.
Det er installert villavent på kaldloftet. Vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i god utførelse.
Det er integrerte hvitevarer.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Det er stedvis bruksmerker som anses som normal slitasje. Dette gjelder også på gulv.
Kjøkken er av noe nyere dato, men eksakt årstall er ikke kjent.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller av betydning.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svipt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke håndrekke i trappen. Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak og det er ikke utført radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

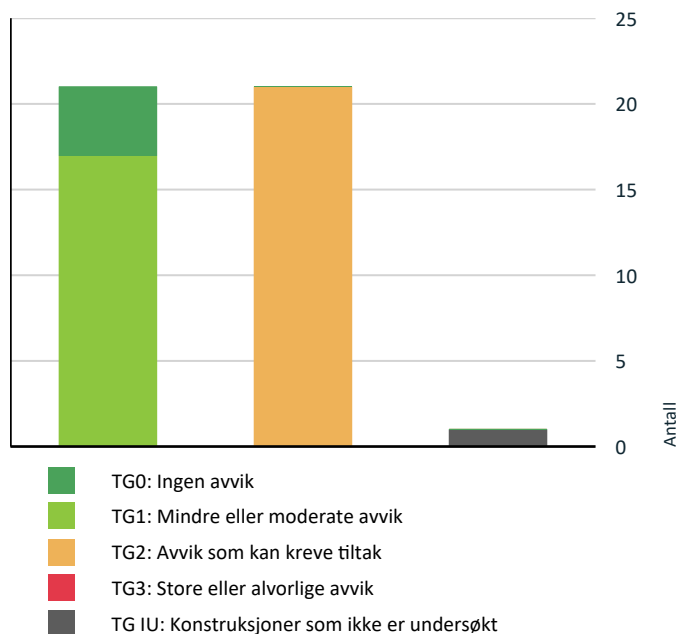
Enebolig

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

Det er fjernet toalettrom i 1 etasje. Dette er blitt del av soverom.

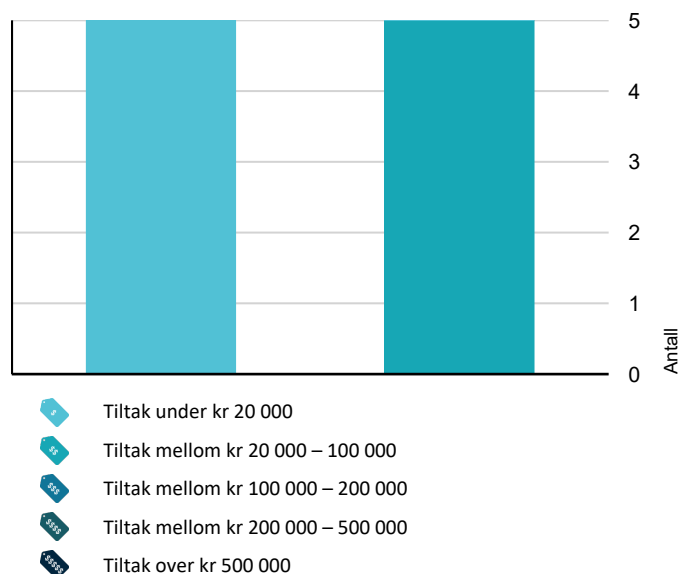
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
 -  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for tekking og undertak er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak innen rimelig tid, da levetiden for disse er betydelig redusert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Levetiden for nedløp som er under bakke er mer enn halvert. Det er registrert nedløp fra balkong mot sør som ikke er tilknyttet rør i bakke. Det er ikke stige på tak for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

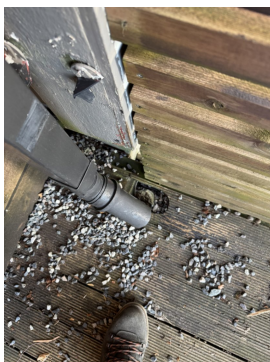
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og nedløp fra balkong mot sør bør tilknyttes rør i bakken.

Stigetrinn for feier må også monteres. Dette er også krav etter siste kontroll fra offentlig etat.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe generell utvendig slitasje og stedvis noe mindre sprekk i panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utvendig panel for å forhindre ytterligere slitasje og sprekkdannelse, som kan føre til fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringsstidspunktet.

Kaldloft er ikke kontrollert i sin helhet da det er begrenset tilgang til dette området.

Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte mindre er skiftet og er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn på at enkelte vinduer har noe kondensering innvendig. Dette kan være tegn på at boligen er noe underventilert.

Det er generell slitasje utvendig og innvendig og det må derfor påregnes vedlikehold.

Det er registrert sprekk i vindu mot sør i ramme til vindu(skjøtt)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle utbedringer av vinduskarm og rammer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Kondensering på innsiden av vindusglassene kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes for å unngå økt risiko for mugg- og råteskader.

Sprekk i vindusramme mot sør bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for inntrengning av fukt. Utskifting kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

terrasse i tre, spalte-dekker mot nord. Balkong i tre, teknet med pvc-duk og rekkverk i tre mot sør. Det er ikke spaltebord på terrasse mot nord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Levetiden for tekkingen på balkongen mot sør er mer enn halvert. Balkongen er belagt med treflis, noe som medfører at det ikke er mulig å kontrollere tekkingen i sin helhet.

Det er generell slitasje i treverk og rekkverk mot sør. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt treverk og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og skader.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tekkingen på balkongen mot sør, da levetiden er betydelig redusert og det ikke er mulig å inspisere hele tekkeflaten. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra byggeåret i betong. Normal slitasje.

TG IU Andre utvendige forhold

Det er oppført utvendige boder. Disse boder er ikke inngående kontrollert eller fuktmålt.

Det må derfor påregnes normalt vedlikehold av disse. Kan også stride med byggeregler og krav/anbefalinger uten at dette er kommentert i rapport.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Men det er synlig at de fremstår med noe slitasje som vil kreve vedlikehold og utskifting. Det er også sprukket flis i gang mot nord. I tillegg er det diverse ujevnheter i overflater/vegger som er oppført/oppusset som egeninnsats.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Omfang av utbedring må vurderes utfra egne behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og noe mindre skader på overflater stedvis som vil utløse noe utbedring og oppgradering.

Omfang av oppgradering og utbedring vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller oppgraderes etter behov, for å opprettholde boligens standard og forhindre ytterligere forringelse.

Omfanget av tiltak vurderes ut fra egne ønsker og behov, men manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskille fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt inntil 12-13mm skjevheter i etasjeskille målt fra nord mot sør. Det er også noe knirk i overflater/etasjeskille mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i etasjeskillet for å oppnå bedre komfort og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulvkonstruksjonen over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Det er også sprekker/skader i Passat stein i ovn. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker og skader i ildfast stein for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet.

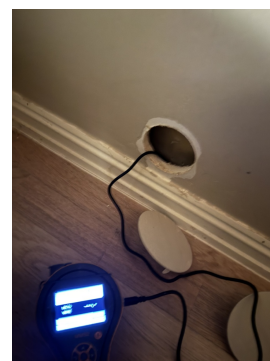
Videre bør det vurderes nærmere undersøkelser av pipeløpet, da levetiden er betydelig redusert. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke registrert avvik etter hulltaking. Svill er tørr, og det er ikke spor til kondens. Dampsperre er ikke brutt.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler, og i verste fall fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 11-13mm fall til karkant på kabinett. Varmekabler er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, og høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør økes til minimum 25 mm for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende rom.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinett. kabinett har korte slanger fra vegg og kabinettet lar seg derfor ikke dra frem på befaringsdagen. Det er derfor anbefalt og skifte slanger som er såpass lange at kabinett kan dras frem for kontroll.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å bytte til lengre slanger slik at dusjkabinettet enkelt kan trekkes frem for inspeksjon og rengjøring av sluket. Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vask er noe løst montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vasken bør festes forsvarlig for å unngå ytterligere løsning eller skade på sanitærutstyret.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

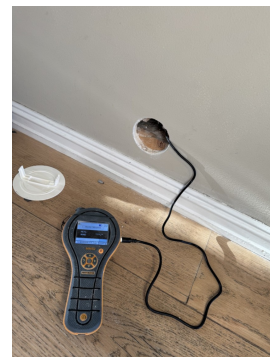
TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJELLER > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 8mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Våtrommet fungerer for øvrig med registrerte avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besikttet og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er fagmessig utført, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede. Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag". Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte overflater på vegger og i tak.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 13-16mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befaringsdagen.

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegget mot klemring i sluket. Belegget er installert i 2009.

Sluket er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Siden både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør tilstanden overvåkes jevnlig og det bør vurderes utskifting ved tegn til svekkelse.

Manglende dokumentasjon og alder på komponentene medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Rør og røropplegg er fra byggeåret.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

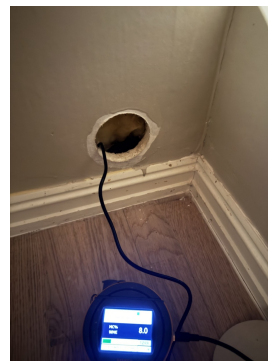
TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent på kaldloftet. Vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i god utførelse. Det er integrerte hvitevarer.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Det er stedvis bruksmerker som anses som normal slitasje. Dette gjelder også på gulv.

Kjøkkenet er av noe nyere dato, men eksakt årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør installeres komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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 bygningssakkyndig 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.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Det kan fremlegges dokumentasjon på nyere arbeider og også utbedring etter el-kontroll i 2024.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller av betydning.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

TG 0 Terrengforhold

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

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



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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Det er ikke håndrekke i trappen. Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak og det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke håndrekke i trappen. Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak og det er ikke utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndrekke i trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle nødvendige radonreduserende tiltak bør vurderes. Manglende radonhemmende tiltak og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

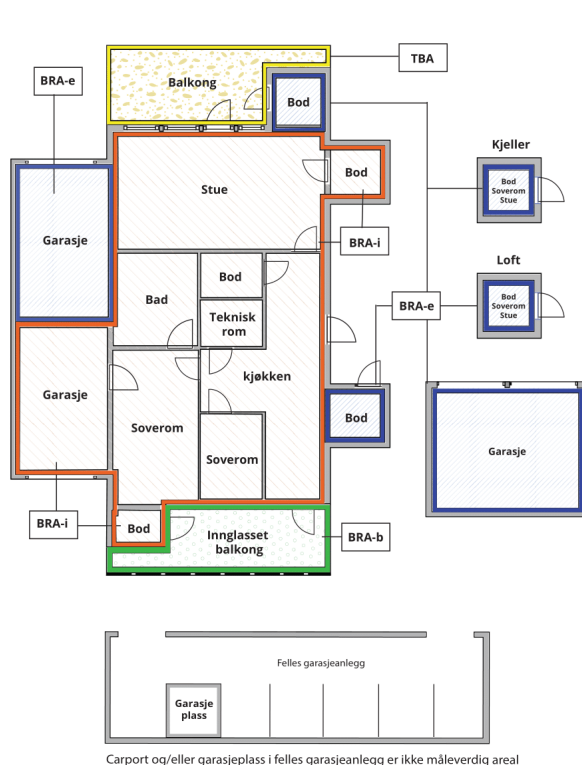
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	60			60	14
1. Etasje	63			63	60
Kjeller	56			56	
SUM	179				74
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang m/trapp, bad		
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, gang m/trapp, bod		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fjernet toalettrom i 1 etasje. Dette er blitt del av soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	174	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Bjarne Nyvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	149	246		0	257.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stølsmyrvegen 85

Hjemmelshaver

Nyvoll Bjarne, Torgersen Tove Aasland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført utvendig bod i 1 etasje og like utenfor vindu mot sør. Disse byggene er ikke inngående kontrollert eller fuksøkt. Det er registrert u-fagmessigheter vedrørende bygg. Anbefaler ytterligere kontroll av disse, gjerne i samråd med fagperson.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.