

Tilstandsrapport



Enebolig



Stensethvegen 6 , 2420 TRYSIL



TRYSIL kommune



gnr. 36, bnr. 330

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1027

Referansenummer: UT9007

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRÉ LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo 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.

Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



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 som fremstår som jevnlig oppgradert.
Enkelte bygningsdeler har utløpt/ kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.
Det må påregnes arbeid for å lukke enkelte avvik beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel
Boligen har takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne på kaldloftet.

Boligen har vinduer fra 2025 i hele 1. etasjen. Vinduene har tre-lags glass.
Inngangsdør med smalt glassfest
Terrassedører med tre-lags glass.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 7 m², og terrasse ved stue/ kjøkken på ca. 22 m², hvorav ca. 8 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Overflater av klikkvinyl, parkett, beleg, laminat, teppe og betong.
Vegger: Overflater av trepanel, trefiberplater, tapet, MDF-plater og pusset murverk.
Innvendig tak: Overflater av trepanel og trefiberplater.
Innderører av varierende type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Overflater av fliser på gulv.
Badet inneholder:
- Dusjkabinett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Vaskerom
Veggene har panel, og pusset murverk. Innvendig tak har trepanel.
Overflate av grovstøpt betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Deler av anlegget ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av badet i 2022.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak på toalettrom. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i vaskerom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).
Boligen er fundamentert på kjellervegg av lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- På fremlagt tegning er deler av kjelleren beskrevet som ikke utgravd. På befaringsdagen var hele kjellerarealet utgravd.
- På befaringsdagen var det etablert rom som vaskerom, toalettrom og kjellerstue. På fremlagt tegning er det ikke godkjent rom for varig opphold.
- I 1. etasje er vaskerommet tatt i bruk som utvidet entré.

Garasje

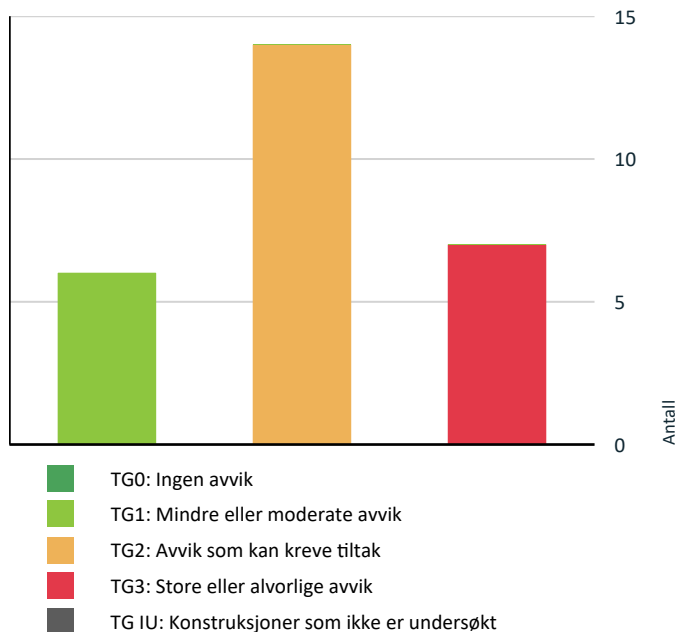
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler fra da bygningen ble tilbygget med vedbod. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen deles med nabo i Stensethvegen 4. Det er ikke opplyst om noe avtale med vedlikehold og drift at bygningen. Det anbefales at dette avklares før salg/ overtakelse.

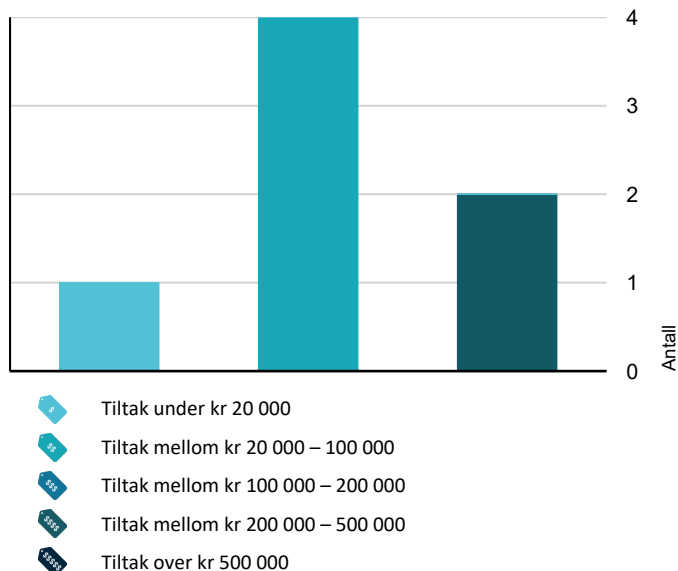
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under deler av befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom og rom under terreng, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone og i rom under terreng kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Hjemmelshaver opplyser at utvidelse av entré tidligere har vært et vaskerom. Arealet vurderes som en del av entré, og ikke som et vaskerom/ våtrom.

Flere rom i kjelleren benyttes til annen bruk enn det som er godkjent i kommunen. I tilstandsrapporten er rommene vurdert ut i fra hva de fremstår som på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er opplyst av
hjemmelshaver.

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue/ kjøkken og i kjellerstue.

Panelovn på vegg på to soverom i 1. etasje, og i innredet rom og toalettrom i kjeller.

Varmekabler på bad.

Luft-til-luft varmepumpe i stue/ kjøkken.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig oppgradert/ vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Nytt lag med takshingel over den gamle. Opplysning er hentet fra tidligere salgsoppgave
2021	Skiftet terrassegulv. Opplysning er hentet fra tidligere salgsoppgave
2022	Oppgradering av bad i 1. etasje. Opplysning er hentet fra tidligere salgsoppgave
2024	Nytt gulv i ett soverom
2024	Endret vaskerom til utvidet entré
2024	Ny vedovn i kjeller
2025	Nye overflater i stue/ kjøkken
2025	Skiftet alle vinduene i 1. etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Påvist skadelig fukt ved fuktmåling i treverk under taktekingen ved kontroll av kaldloft.

Taktekingen var på befaringsdagen tildekket med snø, og det var ikke mulig eller sikkerhetsforsvarlig og kontrollere taktekingen fra oppe på taket.

Årsak:

Skadelig fukt i treverk under taktekingen er forenelig med lekkasje/ utettheter i taktekingen.

Snøforholdene på befaringsdagen reduserer muligheten for fullstendig kontroll av yttertaket.

Risiko:

Vedvarende fuktpåkjenning kan utvikle seg til råteskader i treverk.

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av taktekingen.

Manglende kontroll av yttertaket på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere kontroll av yttertaket og punktvis utbedring av lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist lekkasje via yttertak



Påvist lekkasje via yttertak



Påvist skadelig fukt ved gjennomføring i yttertak

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av bortledning av vann.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at bortledning utbedres av fagkyndig.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterkledningen har punktvis råteskader og er preget av elde/ slitasje.

Forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt.

Ytterkledningen har ikke luftespalte/ er ventilert.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist musesperre i nedkant av ytterkledningen.

Årsak:

Råteskader er forenelig med fuktpåkjenning over tid.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt.

Manglende lufting av kledning og musesperre samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre og spre seg til friskt treverk.

Siden forventet levetid på ytterkledningen snart er utløpt, er det økt risiko for at ytterligere skader kan oppstå i ytterkledningen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Manglende musesperre øker risikoen for at skadedyr får adgang til konstruksjonen, og kan forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Kort gjenværende forventet levetid på utvendig ytterkledning, betyr at ytterkledningen må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Forholdet kan medføre at luftingen bak ytterkledningen og etablering av musesperre bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttervegger kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring av ytterkledning/ yttervegg.

Tilstandsrapport



Bilde viser punktvis råteskade i ytterkledning.
Bilde er tatt av fasade mot sør.



Bilde viser manglende musesperre bak ytterkledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på takkonstruksjon på kaldloftet. Forholdet må sees i sammenheng med punkt for taktekking, da fuktskjolder henger sammen med lekkasjer via yttertak. Avviket er beskrevet tidligere i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser at kaldloftet ble etterisolert i 2025. Ved enkelte felt er isolasjon lagt for langt ut, og luftingen kan bli begrenset.

Årsak:

Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Begrenset lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilering/ lufting av takkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kaldloftet undersøkes ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring av lufting/ ventilering.



Bilde viser isolasjon som sperrer for ventilering/ lufting

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 2025 i hele 1. etasjen. Vinduene har tre-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Tilstandsrapport

Merknader:

Vinduene fungerte fint på befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Vinduer i kjelleretasje

Beskrivelse

Kjelleretasjen har vinduer med ukjent årstall. Vinduene har koblede enkle glass.

Alle åpningsbare vinduer ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er preget av elde og slitasje og har justeringsbehov.
Vindu mot sør har råteskader i karm.

Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vinduer.
Langvarig fuktpåkjenning har gitt forhold som er forenelig med råteskader i treverket.

Risiko:

Videre fuktpåkjenning på vindu kan medføre økt skadeomfang og videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av vinduer i kjelleretasjen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at vinduer i kjelleretasjen skiftes ut.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av vinduer i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i vindu mot sør

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med smalt glassfelt
Terrassedører med tre-lags glass.

Alle åpningsbare dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Tilstandsrapport

Ytterdørene fungerte fint på befaringsdagen, og har normal bruksslitasje på overflater.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 7 m², og terrasse ved stue/ kjøkken på ca. 22 m², hvorav ca. 8 m² er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassene har punktvis råteskader i rekkverk.
Terrassegulv er montert uten mellomrom mellom gulvbord.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader.
Manglende mellomrom mellom terrassegulv samsvarer ikke med dagens anbefalinger til utførelse.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader.
Små/ ingen mellomrom mellom terrassebord øker fuktbelastningen, og kan redusere levetiden på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskade kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
For å oppnå mellomrom mellom terrassebord, må terrassebordene demonteres, og monteres på nytt med tilfredsstillende mellomrom.

Anbefalt tiltak:

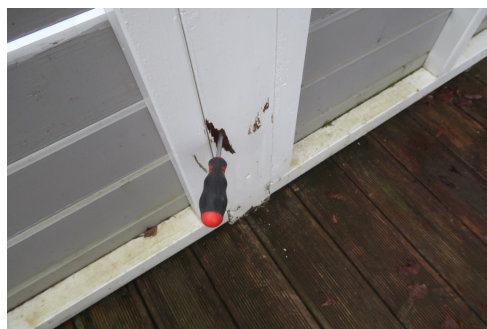
Det anbefales at råteskadede bygningsdeler skiftes ut.
Mellomrom mellom terrassegulv bør utbedres i samråd med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i rekkverk på terrasse ved stue/ kjøkken



Råteskade i rekkverk på terrasse ved inngangsparti

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Overflater av klikkvinyl, parkett, belegg, laminat, teppe og betong.
Vegger: Overflater av trepanel, trefiberplater, tapet, MDF-plater og pusset murverk.
Innvendig tak: Overflater av trepanel og trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater i kjelleretasjen har slitasje, og er preget av elde og fuktpåvirkning.
Fuktskjolder på overflater av murverk i kjelleretasjen.
Klikkvinyll i entré har sprekker i skjøter.
Påvist knirk i gulv på toalettrom i 1. etasje.

Årsak:

Slitasje på overflater i kjelleretasjen har karakter som er forenelig med fuktpåkjenninger fra grunn.
Sprekker mellom gulvbord av klikkvinyll kan oppstå ved at underlaget ikke er tilfredsstillende.
Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Risiko:

Videre fuktpåkjenning og bruk kan medføre at omfanget blir større.
Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Påpekte forhold kan medfører behov for utskifting/ reparasjon av overflater.
Knirk i gulv lage støy og kan for enkelte være irriterende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimer for utbedring av fagperson. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.



Eksempel på glippe i klikkvinyll i entré



Fuktskjolder på vegg på vaskerom

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Store deler av kjelleretasjen har innredede rom. Se opplysninger angående lovlighet lengre bak i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjelleretasjen er preget av fuktpåkjenninger fra grunn.
Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i synlige murvegger og ved hullboring i utlektede yttervegger.

Årsak:

Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

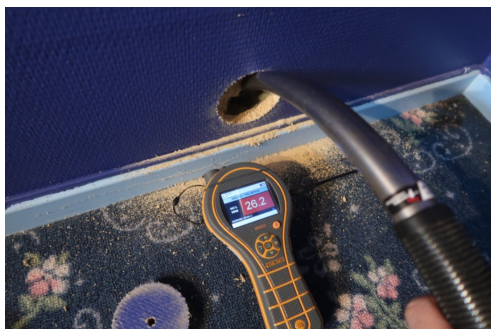
Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjon/ drenering dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak:

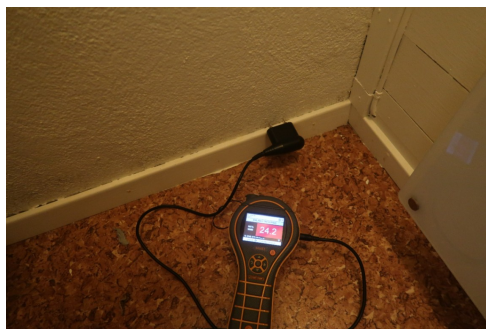
Det anbefales å undersøke veggkonstruksjon/ drenering undersøkes ytterligere av fagperson ved åpning og fuktmåling. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling inne i utlektet yttervegg



Fukt i vegg på toalettrom



Fukt i delevegg mellom vaskerom og innredet rom



Fukt i delevegg mellom innredet rom og hobbyrom

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av varierende type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere innerdører har justeringsbehov.

Innerdører i kjelleretasjen har større bruksslitasje og er preget av elde og slitasje.

Årsak:

Innerdører med justeringsbehov og bruksslitasje kan forklares med manglende vedlikehold og elde.

Risiko:

Dører med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tilstanden på innerdører innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering.

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert og vedlikeholdt.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt faktura fra utførende håndverker og rørlegger.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bak dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst bak dusjkabinett. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet på befaringsdagen. Fra tidligere vaskerom kan det bekreftes at rørgjennomføringer bak dusjkabinettet ikke har tett overgang imot baderomsplater.

Årsak:

Manglende kontroll av overflater bak dusjkabinettet på befaringsdagen, da dusjkabinettet ikke lot seg flytte på befaringsdagen. Manglende tetting mellom baderomsplate og rørgjennomføring er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende kontroll av overflater og rørgjennomføringer bak dusjkabinettet, kan medføre risiko for at det er skader/ mangelfull utførelse som ikke ble påvist på befaringsdagen. Utettheter ved rørgjennomføringer kan medføre økt risiko for fuktskader ved vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av overflater bak dusjkabinettet på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av hele våtrommet. Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at dusjkabinett flyttes/ demonteres for kontroll av rørgjennomføringer og overflater av fagkyndig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater av fliser på gulv.
Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende adkomst under dusjkabinettet. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet på befaringsdagen.

Fallforhold utenfor dusjkabinettet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved innerdør er mindre en minstekravet på oppføringstidspunktet.

Årsak:

Fallforhold samsvarer ikke med minstekravet til fall mot sluk utenfor dusjsone.

Fallforhold under dusjkabinettet kan ikke ansees som kontrollert da det ikke var tilfredsstillende adkomst.

Risiko:

Manglende fall mot sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje fra vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

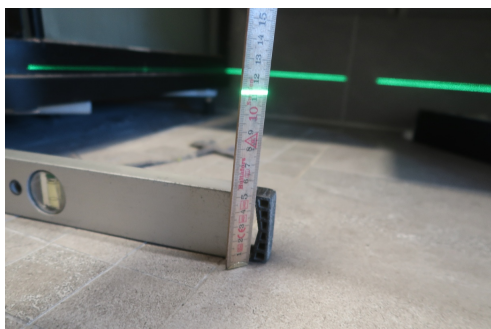
Konsekvens:

Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner kan medføre behov for utbedring.

Manglende kontroll av overflate/ fall på gulv under dusjkabinett medfører usikkerhet om det kan benyttes åpen dusjløsning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at badet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Måling av høyde ved dusjsone



Måling av høyde ved innerdør, tilnærmet samme høyde

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Observerte mansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det er fremlagt via Boligmappa.no faktura på benyttet membran under fliser, og faktura fra håndverker for utførelse.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som kan medføre at dusjkabinettet må flyttes for rens og vedlikehold av sluk.

Tilstandsrapport



Bilde viser synlig slukmansjett under klemring i sluk

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjkabinett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull kjelleretasjen, og kontrollert med fuktmåler inne i konstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier.



Bilde viser fuktmåling i gulvkonstruksjon

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Innredet rom som vaskerom. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel, og pusset murverk. Innvendig tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater har fuktskjolder og er preget av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er beskrevet under punkt for "rom under terreng" lengre fremme i rapporten.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate av grovstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ikke noe etablert fall mot sluk.

Årsak:

Manglende fall mot sluk samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at vaskerommet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Tilstandsrapport



Måling av fallforhold ved sluk



Måling av fallforhold ved innerdør, tilnærmet flatt

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Rommet har ikke noe form for membran/ tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har ikke noe membran/ tettesjikt.

Årsak:

Manglende membran/ tettesjikt samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende membran/ tettesjikt øker faren for at fuktskader kan oppstå om overflater utsettes for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring/ etablering av membran/ tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfattet ombygging av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser sluk på vaskerom uten membran/ vanntett sjikt

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjon da vegger er oppført i murverk, og det er påvist fukt på overflater. Se punkt for "rom under terreng" lengre fremme i rapporten.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.
Påvist komfyrvakt over platetopp.
Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader:

Innredningen fremstår som vedlikeholdt og i normal stand.
Innredningen har bruksslitasje, med ivaretar sin funksjon.
Vaskemaskin er ikke lekkasjesikret. Dette anbefales utbedret.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i kjelleretasjen.
Deler av anlegget ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av badet i 2022.
Anbefalt brukstid for innvendige vannrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran tettet ikke helt på befaringsdagen.
Deler av vannrør vurderes å være i fra byggeår. Forventet brukstid er snart utløpt.
I tidligere vaskerom i entré er det kraner og vanninstallasjoner som ikke er lekkasjesikret, da tidligere våtrom er fjernet/ bruksendret.

Årsak:

Manglende funksjon på stoppekran samsvarer ikke med stoppekrans formål.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vannrør fra oppføringstidspunktet er snart utløpt.
Vanninstallasjoner som ikke er lekkasjesikret samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner.

Risiko:

Manglende tetthet/ funksjon på stoppekran kan medføre at en eventuell lekkasje ikke kan begrenses med stenging av stoppekran.
Kort gjenværende forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.
Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner øker risikoen for at vannskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre at stoppekran har behov for utbedring/ utskifting.

Utskifting av vannrør fra oppføringstidspunktet må påregnes innenfor den forventede levetiden til vannrørene.

Lekkasjesikring av vanninstallasjoner i tidligere vaskerom kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

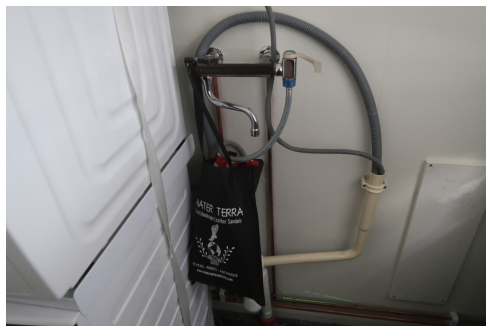
Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagkyndig rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser stoppekran



Vanninstallasjoner i tidligere vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Anbefalt brukstid for innvendige avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenning via vask i vaskerom vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lufting av avløp er ikke ført over tak, men luftes via vakuumventil på kaldloft.

Skjøting av avløpsrør i kjelleretasjen vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hjemmelshaver opplyser at sluket i det tidligere vaskerommet i 1. etasje fortsatt er intakt under det nye gulvet. Det anbefales at dette sluket tettes og fjernes, siden det ikke er i bruk lengre.

Årsak:

Manglende vedlikehold/ rens av avløpsrør er forenelig med dårlig avrenning.

Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav eller kravene i NS 3600.

Deler av avløpsrør vurderes å være i fra byggeår. Forventet brukstid er snart utløpt.

Det er usikkert om skjøt av avløpsrør er utført faglig korrekt.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på avløpsrør fra oppføringstidspunktet er snart utløpt.

Risiko:

Avløp kan gradvis tette seg, og redusere avrenningen ytterligere.

Manglende lufting av avløp øker risikoen for at luft fra avløpsanlegget kan trenge inn i boligen, og at dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå.

Ufagmessig skjøting av avløpsrør kan føre til lekkasjer eller luft fra avløp.

Kort gjenværende forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av deler av anlegget.

Utskifting av avløpsrør fra oppføringstidspunktet må påregnes innenfor den forventede levetiden til avløpsrørene.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

Tilstandsrapport



Bilde viser skjøting av avløpsrør i kjeller



Bilde viser lufting av avløp via vakuumventil

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak på toalettrom. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom i 1. etasje har naturlig avtrekk.

Toalettrom i kjeller har ikke noe ventilasjonsløsning.

Vaskerom i kjeller har ikke noe avtrekk, kun lufteventil i yttervegg.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens- eller datidens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i boligen, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig innneklima og fuktskader.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i vaskerom i kjeller.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

Årsak:

Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.

Risiko:

En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lekkasjesikring av varmtvannsberederen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

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.

Anlegget er i fra byggeår, men er endret/ oppgradert ved flere anledninger.

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

Ja Hjemmelshaver opplyser at arbeid på anlegget i hjemmelshaver eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæringer via Boligmappa.no:

- Arbeid med panelovn i kjeller, Skiftet bryter i gang, montert lampe på bad, datert den 16.05.2022.

- Flyttet sikringsskap, belysning på kjøkken, strøm til varmepumpe, montering av el-bil lader, datert den 27.01.2021.

- Ny kurs til platetopp, ny kurs til vaskemaskin, stekeovn fastkobles til platetopp, datert den 16.06.2025

- Åpen installasjon i gang, opplegg til 2 stk lamper, montering av 2 stk stikkontakter, dimmer til taklampe og 2-polet bryter til utelampe, datert den 29.08.2024.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for eventuelt andre utførte tidligere arbeider.

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 Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.

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

Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgraderinger på dreneringen av kjelleren siden byggeår. Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktkontroll i kjeller ble det påvist skadelig fukt i yttervegger mot terreng, og i delevegg av murverk, samt fuktskjolder og saltutslag.

Årsak:

Skadelig fuktnivå, avflassing av maling og saltutslag på vegger i kjeller er forenelig med sviktende drenering.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning i boligen og føre til ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Sviktende drenering kan medføre behov at dreneringen må skiftes ut.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket med fuktinntrenging i kjeller, må dreneringen/ fuktsikringen i de fleste tilfeller utbedres. Før eventuell utbedring må grunnarbeid og eksisterende drenering kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bilde viser saltutslag og fuktskjolder



Bilde viser fuktskjolder på yttvegger under terreng

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på kjellervegger av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har sprekkdannelser.

I rom mot nordøst er det påvist rustdannelser på armering.

Årsak:

Sprekkdannelser i grunnmur har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn.

Rustdannelse på armering er forenelig med fuktpåvirkning.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Rustdannelse på armering reduserer styrken på armeringen, og kan medvirke til ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde viser rustdannelse på armering



Bilde viser sprekkdannelse i grunnmur



Bilde viser sprekkdannelse i grunnmur



Bilde viser sprekkdannelse i grunnmur

Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenghorfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra konstruksjonen.

Deler av terrenget var tildekket med snø på befaringsdagen, og er ikke kontrollert.

Årsak:

Fallforholdene tilfredsstiller ikke anbefalingene fra Sintef byggforsk og kravene i NS 3600.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende terrenghorfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmur, rom under terreng og drenering.

Manglende kontroll av terrenghorhold øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av terrenghorhold.

Manglende kontroll av terrenghorhold på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av terrenghorhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terrenghorhold utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Det anbefales at terrenghorholdet kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde viser terrengforhold som vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kjelleretasjen har ikke noe godkjent rømningsvei. Kjelleretasjen har iht. fremlagte tegninger ikke noe godkjent rom for varig opphold som soverom eller stue.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Ikke tilfredsstillende rømningsvei kan medføre risiko ved opphold og bruk av rommene.
Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen.
For lavt rekkverk og manglende rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens:

Tilfredsstillende rømningsvei må etableres dersom rommene skal brukes/ søkes om bruksendring.
Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i boligen er skadelig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres rømningsvei fra kjelleretasjen. Se også opplysninger om lovlighetsmangler i rapporten.
Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.
Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav i trapper og på terrasser.

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

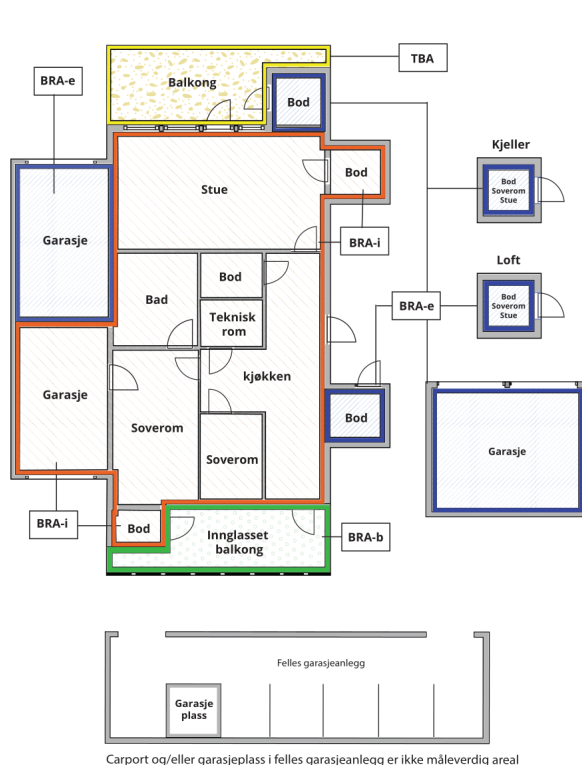
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	29
Kjeller	88			88	
SUM	186				29
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/ kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Gang/ trapperom, hobbyrom, innredet rom, innredet rom som kjellerstue, bod, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- På fremlagt tegning er deler av kjelleren beskrevet som ikke utgravd. På befaringsdagen var hele kjellerarealet utgravd.
- På befaringsdagen var det etablert rom som vaskerom, toalettrom og kjellerstue. På fremlagt tegning er det ikke godkjent rom for varig opphold.
- I 1. etasje er vaskerommet tatt i bruk som utvidet entré.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at det er innleid lokal entreprenør for å skifte vinduer i 1. etasje og pussing av skorstein. Det er fremlagt faktura for arbeidet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Endring fra bod til kjellerstue, toalettrom og vaskerom, er en søknadspliktig bruksendring, og må godkjennes i kommunen. Det er ikke opplyst om at det er blitt utført noen bruksendring av boligens rom.

Konsekvens av å benytte et rom som ikke er godkjent, kan for eksempel være:

- Avkortning i forsikring ved en eventuell skade.
- Problemer ved salg, som kan føre til erstatningsansvar.
- Kommunen kan pålegge eier å tilbakeføre rommet til godkjent formål/ bruk.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, garasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen er delt med nabo, og hjemmelshaver har tilgang på en garasjeplass og en bod. Bygningen er tilbygget med en bod mot øst i ca. 1986, boden tilhører hjemmelshaver.
Oppmålt areal omfatter hjemmelshaver del.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler fra da bygningen ble tilbygget med vedbod. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.
Hjemmelshaver opplyser at bygningen deles med nabo i Stensethvegen 4. Det er ikke opplyst om noe avtale med vedlikehold og drift at bygningen. Det anbefales at dette avklares før salg/ overtakelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Håkan Sandbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	36	330		0	1011 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stensethvegen 6

Hjemmelshaver

Sandbakk Håkan, Engh Julie Marie Stevik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i Innbygda, med kort vei til skole, barnehage og dagligvare.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Område er regulert for boligformål i kommunens kartverk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke kjent

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje er oppført på støpt plate mot grunn. Tilbygget vedbod er oppført på ringmur og har bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Merknader:

Grunnmuren har setningsskader og det er sprekkdannelser i gulvet.

Bygningen har vedlikeholdsbehov, og er preget av elde. Det ble påvist punktvis råteskader i kledning, og punktvis lekkasjer via yttertak.

Bygningen ligger midt i tomteskille mot naboeiendom. Hjemmelshaver opplyser at bruken deles med naboeiendommen. Se opplysninger om lovlighet for ytterligere informasjon.

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

Tilbygg / modernisering

1986

Tilbygg av vedbod. Byggeår er hentet fra fremlagte tegninger fra megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026	Kun tegninger er gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura fra entreprenør	22.05.2025	Bytte av vinduer Pussing av skorstein Montering av vedovn	Gjennomgått		Nei
Faktura fra entreprenør	06.03.2022	Faktura fra entreprenør vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra entreprenør	04.02.2022	Faktura fra entreprenør vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	21.08.2021	Vedrørende lukt fra avløp	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	09.02.2022	Vedrørende lukt fra avløp	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	31.01.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Optimera	10.02.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Optimera	24.02.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	22.03.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

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.