

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fiolveien 4A , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 157, bnr. 328, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 21049-1823

Referansenummer: YS8473

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak 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

Eiendommen består av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1991.

Selveierleiligheten ligger i byggets 1. etasje og har et bruksareal (BRA-i) på 50 m², med tilhørende garasje (BRA-e) på 16 m².

Boligen inneholder entré, gang, bod, soverom, stue/kjøkken og bad.

Bad (TG3):

Leiligheten har et kombinert bad og vaskerom fra byggeåret. Gulvet er flislagt, mens veggene er kledd med våtromstapet. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, og himlingen består av malte gipsplater.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår med opprinnelig innredning fra byggeåret, utformet i en åpen og sosial løsning mot stuen. Løsningen har enkel funksjonalitet uten integrerte hvitevarer, og innredningen viser tegn til alder og normal slitasje.

Terrasse:

Uteplassen består av en sydvestvendt markterrasse på 14 m², oppført med bærekonstruksjon i tre og overflatebehandlede, trykkimpregnerte terrassebord. Det er montert en levegg i tre mot gårdsplassen.

Generell beskrivelse av bygningsmassen:

Bygget er fundamentert på betongsåle med grunnmur i lettklinkerblokker. Ytterveggene består av bindingsverk med liggende trekledning. Takkonstruksjon er av typ saltak, teknet med betongtakstein. Vinduer og balkongdør er i hovedsak trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vurdering:

Overflater, tekniske installasjoner samt bad og kjøkken bærer preg av alder, slitasje og manglende oppgraderinger. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder

vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning.

Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Deler av nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelser er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner. Boligen ligger i byggets 1. etasje og har ikke tilkomst til loftet. Loftskonstruksjonen er derfor ikke vurdert. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse. Entrédøren er brannklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på 14m².

Terrassen er oppført med bærekonstruksjon i tre og overflatebehandlede, trykkimpregnerte terrassebord. Det er montert en levegg i tre mot gårdsplassen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Garasjen har direkte adkomst fra gårdsplassen og disponeres av seksjonen. Bygget er oppført som et tilbygg som ligger inntil hovedbyggets fasade.

Fundamenteringen består av betongsåle mot grunn, og ytterveggene er oppført i en kombinasjon av bindingsverk og lettklinkerblokker.

Utvendig er garasjen kledd med liggende trekledning og har to mindre vinduer plassert på bakkant.

Takkonstruksjonen er et saltak teknet med betongtakstein, og garasjen er utstyrt med manuell garasjeport.

Innvendig er veggene kledd med ubehandlet gips og lettklinkerblokker.

*Garasjen er ikke tilstandsvurdert, da den faller utenfor minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal omfatte. Det er kun utført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er også observert sprekker i betongdekket samt lokale råteskader i trekledningen.

Det må påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg.
- Vegger: Malt strietapet.

- Himlinger: Malte plater.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Leiligheten ligger delvis under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600.

Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fukttrengning. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktaginger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt.

Fra den innvendige boden er det synlig en tretrapp som tilhører seksjonen i 2.etasje. Denne er en del av felles konstruksjon og omfattes ikke av vurderingen.

Leiligheten har innvendige profilerte finerdører fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Leiligheten har et kombinert bad og vaskerom fra byggeåret.

Gulvet er flislagt, mens veggene er kledd med våtromstapet. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, og himlingen består av malte gipsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen omfatter en profilert hvit servantseksjon med skapdører, tilhørende sideskap og speil med integrert belysning. Dusjonen er etablert i et hjørne, avgrenset med dusjforheng og med veggmontert blandebeholder.

I tillegg er det montert vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebeholder, gulvmontert toalett og en varmtvannsbereder.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i taket.

Gjeldende byggeforskrift for oppføringstidspunktet er TEK87. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med opprinnelig innredning fra byggeåret, utført i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen består av over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt servant i rustfritt stål med tilhørende ettgreps blandebeholder.

Over avsatt plass til komfyr er det installert en kjøkkenventilator.

Løsningen har enkel funksjonalitet uten integrerte hvitevarer, og innredningen viser tegn til alder og normal slitasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk.

Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Kjøkkenventilator er montert over avsatt plass til komfyr, med avtrekk ut fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og plast fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen

omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand. Leiligheten ventileres med naturlig tilluft gjennom spalteåpninger i vinduene.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykforhold.

Boligens oppvarming består av varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på badet

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter: I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W. Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted

Beskrivelse av eiendommen

gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og Sikringsskap med skrusikringer er plassert i felles gang.

- Hovedsikring 32 amp
- Kurser 7

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

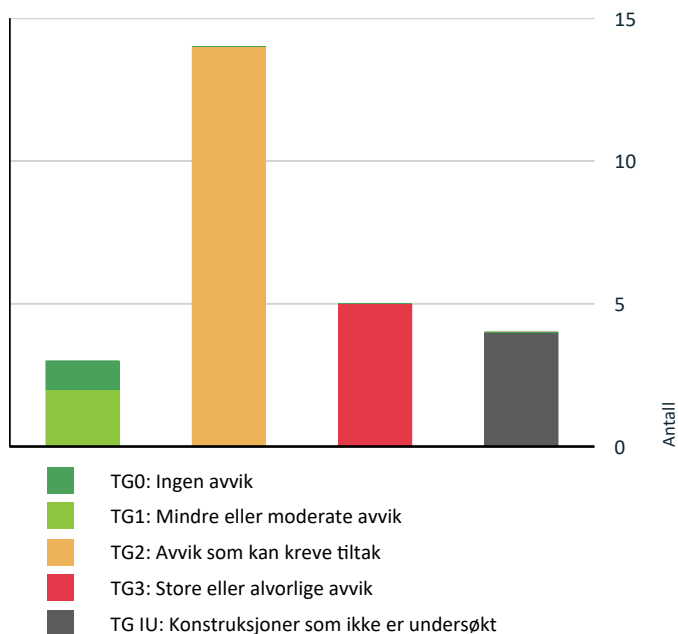
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

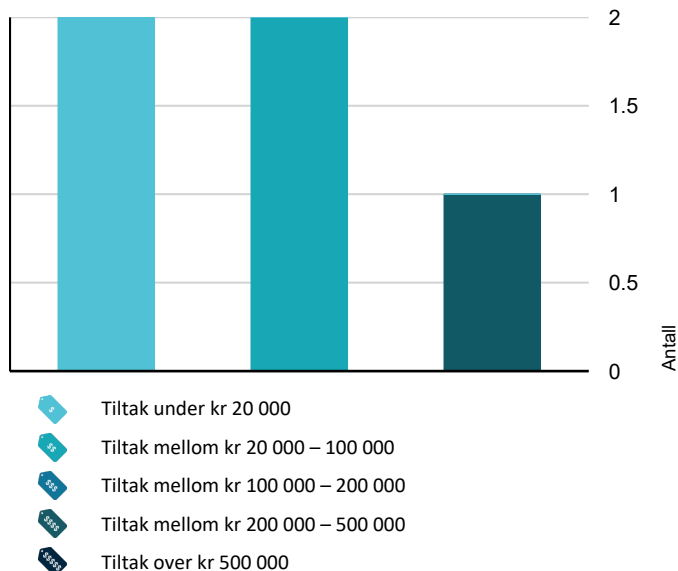
Sammendrag av boligens tilstand

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

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak, bør det påregnes økt behov for tilsyn og lokale utbedringer.

Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Deler av nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Det observeres fraværende vedlikehold og oppgraderinger. Stedvise lekkasjer, korrosjon samt avskallet overflatebehandling er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved terrasse for å unngå skader på bygningskonstruksjoner.

Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras mot områder hvor personer kan oppholde seg, for å redusere fare for personskaade og materielle skader.

Vedlikehold og utbedring av takrenner, nedløp og beslag bør gjennomføres for å hindre videre korrosjon, lekkasjer og forringelse av overflatebehandling, slik at vanninntrengning og følgeskader unngås.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lokale råteskader i bordkledningen, særlig ved hjørnekassene og i nedre del av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt risiko for inntrengning av skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen ligger i byggets 1. etasje og har ikke tilkomst til loftet. Loftskonstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold. Gitt vinduenes alder bør utskifting av samtlige vinduer påregnes over tid. Moderne vinduer har normalt lavere varmetap, noe som kan gi redusert energibruk og lavere driftskostnader for boligen.

TG 2 Dører

Entrédøren er brannklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Begge dørene viser tegn til elde og slitasje. Ytterdøren subber i karmen ved lukking og har flere hull i dørblad etter tidligere montert navnskilt. Denne døren er kun brannklassifisert, ikke lydklassifisert.

Balkongdøren har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med høy slitasje, spesielt der det er sprekker og svelling i treverket, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for funksjonssvikt, varmetap og fuktskader.

Ytterdøren bør justeres slik at den ikke subber i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Overflater bør utbedres lokalt.

Manglende lydklassifisering på ytterdøren kan medføre redusert lydisolasjon mot omgivelsene.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på 14 m².

Terrassen er oppført med bærekonstruksjon i tre og overflatebehandlede, trykkimpregnerte terrassebord. Det er montert en levegg i tre mot gårdsplassen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og utskifting eller reparasjon av værslitt og oppsprukket trevirke, samt utbedring av fukt- og råteskader i konstruksjonen.

For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamentering vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for sikkerhetsmessige problemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Garasje

Garasjen har direkte adkomst fra gårdsplassen og disponeres av seksjonen. Bygget er oppført som et tilbygg som ligger inntil hovedbyggets fasade.

Fundamenteringen består av betongsåle mot grunn, og ytterveggene er oppført i en kombinasjon av bindingsverk og lettklinkerblokker. Utvendig er garasjen kledd med liggende trekledning og har to mindre vinduer plassert på bakkant.

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein, og garasjen er utstyrt med manuell garasjeport.

Innvendig er veggene kledd med ubehandlet gips og lettklinkerblokker.

*Garasjen er ikke tilstandsvurdert, da den faller utenfor minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal omfatte. Det er kun utført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er også observert sprekker i betongdekket samt lokale råteskader i trekledningen.

Det må påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg.
- Vegger: Malt strietapet.
- Himlinger: Malte plater.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvise skader, hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnen, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten ligger delvis under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktakinger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling i bunnsvillen under vindu viste et fuktinnhold på 18 vektprosent, som ligger rett over anbefalt nivå for tørt treverk (≤ 15 vektprosent). Fuktinnhold i området 17–20 vektprosent innebærer økt risiko for muggsopp-utvikling, mens råtefare vurderes som reell fra 20–25 vektprosent.

Det er også registrert dampsperre i veggen, noe som kan bidra til at konstruksjonen ikke får tilstrekkelig uttørking. Plast som ligger mot kalde flater kan holde fuktigheten inntengt i konstruksjonen og dermed medvirke til forhøyede fuktverdier i bunnsvill og utlektede partier.

Forholdene vurderes å skyldes:

Drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kapillært oppsug fra grunn

Manglende uttørkingsevne på grunn av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Økt risiko for muggvekst, særlig siden målt verdi ligger i risikosonen (17–20 vektprosent).
Potensiell fare for råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer og fuktnivået øker ytterligere.
Skjulte skader kan foreligge i vegg, bunnsvill, utlekting og kontaktsoner mot grunnmur, uten å være avdekket ved nivå 1-undersøkelse.
Ved fortsatt fuktinntrengning kan konstruksjonen svekkes over tid og kreve mer omfattende reparasjoner.

Tiltak på kort sikt:

Overvåke fuktverdier i bunnsvill og utlektet konstruksjon gjennom kontrollmålinger.
Avdekke eventuelle fuktkilder (terrengfall, drenering, nedløp, overflatevann, kapillærtransport).

Videre tiltak (anbefalte):

Gjennomføre en utvidet undersøkelse (nivå 2 eller 3 etter NS 3600) med åpning av konstruksjonen for å verifisere omfanget av fuktskade, muggvekst eller begynnende råte.
Vurdere fjerning av dampsperre i vegg mot terreng.

Kontrollere og eventuelt forbedre drenering og utvendig fuktsikring, inkludert terrengfall, nedløp og tetthet rundt vinduer og overganger.

Dersom det avdekkes råteskader ved videre åpning, må skadde materialer skiftes ut og konstruksjonen bygges opp med fuktsikre løsninger.

Innvendige trapper

Fra den innvendige boden er det synlig en tretrapp som tilhører seksjonen i 2.etasje. Denne er en del av felles konstruksjon og omfattes ikke av vurderingen.

Innvendige dører

Leiligheten har innvendige profilerte finerdører fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.
Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje, samt fuktbeskyttelse eller utskifting av baderomsdøren for å hindre videre svelling. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, ytterligere skade på dørblad og beslag, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten har et kombinert bad og vaskerom fra byggeåret.

Gulvet er flislagt, mens veggene er kledd med våtromstapet. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, og himlingen består av malte gipsplater.

Innredningen omfatter en profilert hvit servantseksjon med skapdører, tilhørende sideskap og speil med integrert belysning.
Dusjsonen er etablert i et hjørne, avgrenset med dusjforheng og med veggmontert blandebatteri.

I tillegg er det montert vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, gulvmontert toalett og en varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i taket.

*Gjeldende byggeforskrift for oppføringstidspunktet er TEK87.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en sprukket flis i dusjonen samt sprekker i fugene. Innredningen fremstår slitt og preget av alder, med flere synlige skader.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. På bakgrunn av alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone er det satt TG3 for rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av skadet flis og utbedring av sprekker i fuger samt fornyelse av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav til våtsone.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i underliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av innredning og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med opprinnelig innredning fra byggeåret, utformet i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen består av over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt servant i rustfritt stål med tilhørende ettgreps blandebatteri.

Over avsatt plass til komfyr er det installert en kjøkkenventilator.

Løsningen har enkel funksjonalitet uten integrerte hvitevarer, og innredningen viser tegn til alder og normal slitasje.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk.

Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte skader og slitasjemerker på overflatene. Det er heller ikke installert hvitevarer i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede og slitte overflater for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom skader ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av innredningen over tid.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over avsatt plass til komfyr, med avtrekk ut fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da høy alder og slitasje øker risikoen for redusert funksjon og eventuelle driftsproblemer. Dette kan medføre dårligere luftkvalitet og redusert avtrekkseffekt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og plast fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon

Leiligheten ventileres med naturlig tilluft gjennom spalteåpninger i vinduene.

Tilstandsrapport

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 1U Varmesentral

Boligens oppvarming består av varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på badet

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter: I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W. Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for varmgang og potensiell brannfare. På grunn av berederens alder bør det også vurderes utskifting, da eldre beredere kan få plutselige lekkasjer med påfølgende vannskader.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i felles gang.

- Hovedsikring 32 amp
- Kurser 7

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

Tilstandsrapport

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)?

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.

1991

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

Ukjent

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

Ukjent

Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

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

Nei

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?

Ja Det observeres ujordede stikkontakter med termiske skader (tegn på varmgang).

Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare, særlig ved langvarig høy belastning. Det anbefales at berederen kobles til med fast installasjon og servicebryter.

Ujorderte stikkontakter og skrusikringer bør oppgraderes.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 av anlegget.

Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ny forskrift og økende behov for el-kontroll

Da ny forskrift til Avhendingslova trådte i kraft 1. juni 2022, var målet å gi kjøper bedre informasjon om eiendommens tilstand. Forskriften har imidlertid ikke sikret at elanleggets tilstand beskrives godt nok i rapportene.

Resultatet er at antall tvister knyttet til feil og mangler ved elanlegg har økt kraftig. Dette skyldes at mange rapporter ikke gir en faglig vurdering av elanlegget utover visuell observasjon.

Den nye standarden NEK 405-2-3 er derfor utviklet for å tette dette gapet – ved å gi en strukturert, teknisk vurdering av elanlegg, ekominstallasjoner og tilknyttet utstyr i bolig. Dette gir både kjøper og selger et bedre beslutningsgrunnlag og skaper større forutsigbarhet i bolighandelen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

0–50 m²: kr 4.000,-

50–100 m²: kr 5.500,-

100–200 m²: kr 6.500,-

200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat.

For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 1 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrengtet rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengsrør, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

Risikoscore 1 indikerer at det foreligger en moderat risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

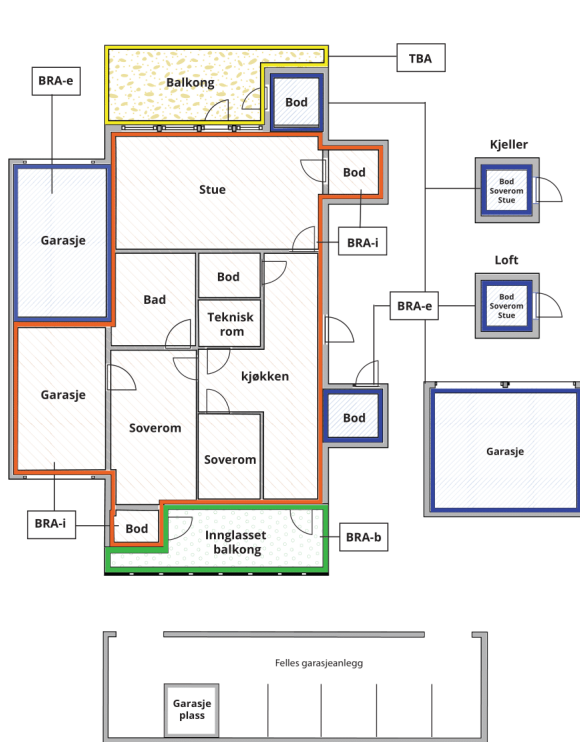
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	50	16		66	14
SUM	50	16			14
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bod, soverom, stue/kjøkken, bad	Garasje	

Kommentar

Høyden under taket i stuen ble målt til 239 cm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er byggt teknisk forskrift som gjaldt på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen. I henhold til plan- og bygningsloven, med tilhørende byggt teknisk forskrift, stilles det krav om brannskillende konstruksjoner mellom boenheter i småhusbebyggelse. Formålet er å hindre spredning av brann mellom enheter.

En boenhet skal utgjøre en egen branncelle. Dette innebærer at en del av bygningen som er innrettet for boligformål – med nødvendige funksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad og toalett – skal være en selvstendig og brannteknisk avskilt del av resten av bygningen.

For bygg med flere boenheter skal felles rom og bygningsdeler, slik som tekniske rom, trapperom, rømningsveier og loft som betjener flere enheter, utgjøre separate brannceller.

Det vises til byggt teknisk forskrift (TEK) med veiledning, særlig kapittel 11 – Sikkerhet ved brann.

Ved befaringen ble det registrert at baksiden av trappen som fører opp til boenheten i 2. etasje er synlig fra boligens innvendige bod. Trappekonstruksjonen skulle vært kledd med to lag gipsplater eller tilsvarende brannklassifisert materiale for å oppnå nødvendig brannmotstand og avskjerming mellom brannceller.

Utførelsen av brannskillene er ikke dokumentert. Da øvrige konstruksjonen er skjult, bygger vurderingen utelukkende på visuell observasjon av tilgjengelige flater.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	49	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	328		3	880 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fiolveien 4A

Hjemmelshaver

Kjensmo Leif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i utkanten av Mysen sentrum. Fiolveien er en lite trafikkert gate som ender i en snuplass, noe som gir et trygt og barnevennlig bomiljø med minimale støybelastninger og god oversikt i nærområdet. Omgivelsene preges av velholdte eneboliger og småhusbebyggelse, og området oppleves som lunt og tilbaketrukket. Det er kort avstand til Mysen sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og kulturtilbud. Tog- og busstasjon ligger innenfor en overkommelig avstand, med hyppige forbindelser mot blant annet Oslo. Dette gir eiendommen gode pendlermuligheter samtidig som man bor i et rolig nabolag. I området finnes barnehager, skoler og idrettstilbud, og det er flere grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Nærliggende turstier og skogsområder gir gode muligheter for friluftaktiviteter og hverdagsmosjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som ryddig og godt tilrettelagt for boligbruk, med opparbeidede utearealer som gir et helhetlig og funksjonelt inntrykk. Adkomsten skjer via gruset gårdsplass med direkte tilkomst til boligens garasje. Terrenget er naturlig skrånende og beplantet med prydbusker, hekk og plen som gir eiendommen et pent og innbydende uttrykk.

I forkant av boligen er det etablert en markterasse som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale soner. Tomten vurderes som lettstelt og praktisk utformet.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.11.2025		Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse, utstedt 6 juni 1991			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS8473>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon