


# Tilstandsrapport



E & K T A K S T

 Enebolig

 Odalsvegen 1555, 2330 VALLSET

 STANGE kommune

# gnr. 392, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 456 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1056

Referansenummer: ZK1447

Foretak: E&K TAKST AS



E & K T A K S T



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

## Rapportansvarlig

*Jonas Eikeland*

Jonas Eikeland  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@ek-takst.no  
924 82 613



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1934

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulv belagt med fliser, laminat og malt heltregulv. Vegger med synlig laftet tømmer, panel og fliser. Og himlinger av panel og malte flater. Skorstein fra byggeår. Det er montert fem forskjellige ildsteder i boligen. Grovkjeller med tre rom. Eget rom med delevegger av tre kledd med panel. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannpumpe og varmtvannsbereder er plassert i kjelleren. Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent eksakt årstall, renovert i 2023. Badet har flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt speil og stikkontakter over servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra 2019. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp. Komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Vegg- og himlingsflater i malt panel og synlig tømmer. Vegghengt ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Ingen tilluftventilering utover åpning av vindu, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2013) plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i andre etasje og i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. To mindre støttmurer ved kjellerdør oppført i betong. Boligen har private stikkledninger tilknyttet vannbrønn med vannpumpe og privat septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

### Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

### Driftsbygning / Låve

- Det foreligger ikke tegninger

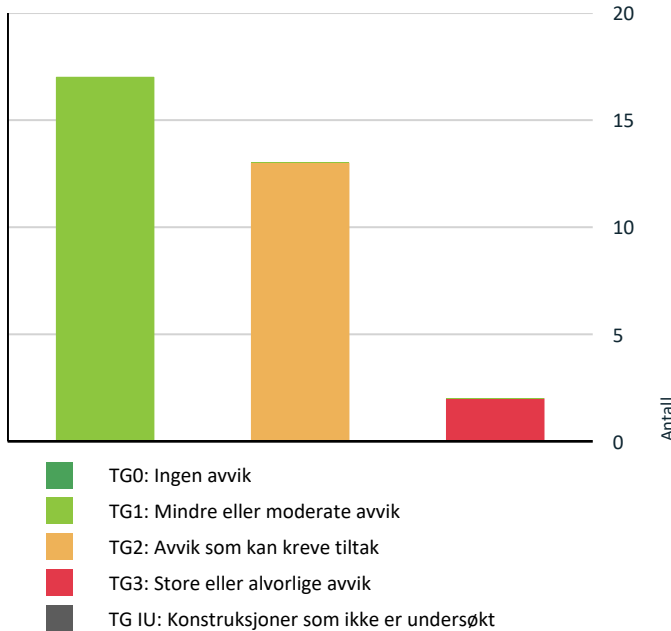
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

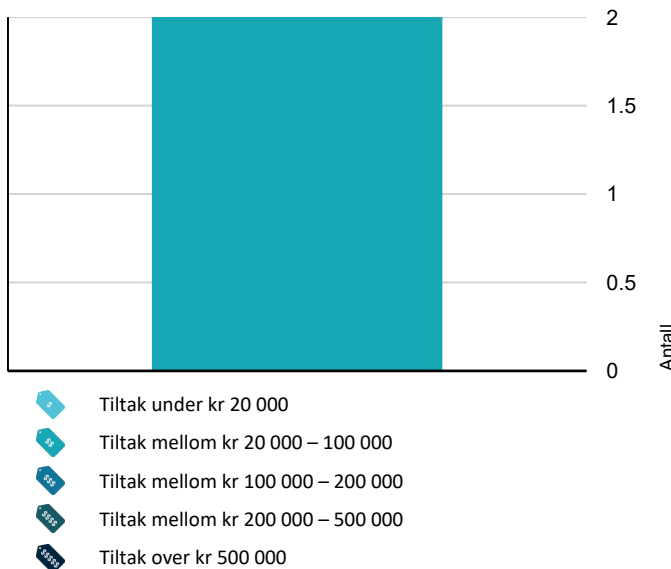
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert nedbøy, skjevheter og skader i takrenner. Det er også registrert lekkasje fra takrenneskjøt, og det er ikke etablert nedløpsrør for kontrollert bortledning av takvann. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Boligen er ikke oppført med krav til snøfangere ut fra byggeår, men takflaten vender mot langsiden av bygningen hvor det er tilrettelagt for terrasse og opphold. Forholdene medfører mangelfull håndtering av takvann og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og terreng inntil bygningen, samt økt risiko for nedfall av snø og is mot område beregnet for opphold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Innendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger og skyldes erfaringsmessig bevegelse mellom undergulv, bjelkelag og innfesting. Det er registrert skjevheter i to stuer, hvor det med nivelleringslaser ble målt totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I gang i 2. etasje er det registrert større skjevheter, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 77 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, byggemåte og/eller setninger i konstruksjonen. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre boliger, men målt avvik i gang i 2. etasje er vesentlig og gir redusert brukskvalitet. TG3 settes på bakgrunn av målt avvik iht. NS 3600. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre bulker i takplatene. Taktekingen er utført med metallplater på lekter og underlagspapp, og alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre platetekking og underlagspapp har usikker restlevetid, og mindre skader i platene gir økt risiko for svekket tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.



##### Utendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre bak trekledningen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i kledningen, og dette gir små fordypninger der vann lettere blir stående. Deler av kledningen har også uferdig avslutning mot takutstikk. Forholdene medfører økt risiko for at gnagere kommer inn bak kledningen, samt økt risiko for fuktbelastning, lokal skadeutvikling og redusert levetid på ytterkledningen.

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Dette vurderes å ha sammenheng med alder, tidligere belastninger og/eller begrenset dimensjonering etter dagens referansenivå. Det er også registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe, samt spor etter gnagere på loft. Forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling i takkonstruksjonen, fuktinntrengning ved pipegjennomføring og skader etter gnagere. Omfanget av eventuell skade i lukkede eller utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke avklart.

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

Det er avvik:

Vinduskarmer er værslitte, og det er registrert søl fra byggsaum på én karm. Kittfalsler på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet, og enkelte varevinduer er skrudd fast i karm slik at de ikke lar seg åpne. Det er også påvist knust og manglende vindusglass på ett kjellervindu. Vinduer er montert i flukt med utvendig panel, uten vannbrett over og under vinduene. To vinduer er i tillegg ikke flyttet ut i ytterveggen etter montering av ny utvendig kledning, slik at vinduene er kledd inn av ny panel. Forholdene medfører redusert funksjon, økt fuktbelastning rundt vinduer og økt risiko for videre skadeutvikling i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Det er fremlagt rapport fra branntilsyn utført 24.10.2024. Det ble ikke avdekket avvik, men det er gitt anmerkninger knyttet til skorstein og ildsteder. Anmerkningene gjelder at sotluke i skorstein skal være et typegodkjent produkt, at ildfast stein og/eller sideplater i ildsteder må skiftes eller repareres, og at røykrør i kjeller må utbedres. Det er blant annet opplyst at ett røykrør må fjernes og mures igjen, at røykrør til vedovn i kjeller må festes tilfredsstillende, og at Rockwool rundt røykrør ikke er godkjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert brann- og brukssikkerhet dersom anmerkningene ikke følges opp.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mineralutslag på murflater, noe som er et tegn på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er også registrert fuktopptrekk på panel til delevegg. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater ble det registrert utslag ved overgang mellom vegg og gulv. Hulltaking er ikke utført, da vegger mot terreng er av mur. Selger opplyser at drenering nylig er oppgradert, men registrerte forhold viser fortsatt fuktpåvirkning i rom under terreng. Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning i kjeller, skadeutvikling i organiske materialer og redusert egnethet for innvendig kledning/oppbygging mot mur- og gulvflater.

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

Det er avvik:

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og vurderes å være utsatt for frost. Enkelte vannrør har i tillegg en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for frostsprengning, lekkasjer og behov for utskiftinger over tid.

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

Det er avvik:

Deler av avløpsanlegget er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Disse avløpsrørene har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer, skader og behov for utskiftinger over tid.

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

Det er avvik:

Boligen har begrenset tilluftsventilering utover åpning av vinduer. Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men ventilasjonen vurderes samlet som begrenset. Det er ukjent om luftutskiftningen er tilstrekkelig ved normal bruk av boligen. Forholdet medfører økt risiko for redusert inneklime, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Drenering er nedgravd og skjult, og tilstand må derfor vurderes ut fra alder, opplysninger og registrerte tegn til fuktpåvirkning. Drenering er ifølge opplysninger oppgradert rundt deler av boligen, men ikke rundt hele bygningen. Terreget rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er registrert salt-/kalkutslag på innvendige grunnmursflater, og fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene viser at grunnmuren fortsatt har fuktbelastning, og medfører økt risiko for fuktvandring, mineralutslag og redusert bruksmulighet i kjeller over tid.

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

Det er avvik:

Terreget rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng bort fra bygningen, slik at vann fra nedbør og taknedløp i større grad blir liggende eller ledes mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med økt risiko for fuktvandring og fuktpåvirkning i kjeller.

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

Det er avvik:

Brønn og utvendige vannledninger er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, da vurdering av brønn, vannkvalitet og utvendige vannledninger krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstand på brønn/vannforsyning. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt vannkvalitet, funksjon og teknisk tilstand. Forholdet medfører risiko for forurenset drikkevann, funksjonssvikt og behov for utbedringer.

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

Det er avvik:

Septikksystemet er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, da vurdering av septikksystem krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon på septikksystemets funksjon, kapasitet eller tekniske tilstand. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt anleggets videre bruk og restlevetid. Forholdet medfører risiko for avløpsproblemer, lukt, lekkasjer, forurensning og behov for utbedringer. Dersom septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, vil dette også kunne medføre krav om tiltak fra kommunen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Rekkverk i innvendig trapp er målt til ca. 80 cm, som er lavere enn dagens referansenivå på 90 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket over 10 cm, og trappen mangler håndløper langs vegg. Kjellertrappen er bratt, og har åpninger mellom trinn og i rekkverk over 10 cm. Forholdene medfører redusert personsikkerhet, særlig for små barn og dyr, og økt risiko for fall eller klemskader.

Rekkverk bør forhøyes eller sikres slik at åpninger reduseres. Det bør monteres håndløper langs vegg i innvendig trapp. Kjellertrappen bør sikres med tiltak som reduserer risiko for fall og gjennomtråkk/gjennomfall i åpninger.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGU radonkart. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen, og radonverdier er derfor ukjent. Manglende måling gir usikkerhet rundt radonnivået i inneluften.

Radonmåling bør gjennomføres over minst to måneder i vinterhalvåret for å avklare årsmiddelverdi og behov for eventuelle tiltak.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1934

### Kommentar

Eksakt byggeår er ikke kjent, selger har avdekket panel som har vært datert i 1934.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Bygd om entré.
2023	Modernisering	Renovert bad og montert ny varmepumpe (luft-til-luft).
2021	Modernisering	Montert varmekabel i vannledning. Revet omkringliggende terrasse og gammel inngangsparti med dør. Lektet ut yttervegger og montert ny kledning.
2019	Modernisering	Montert nytt sikringsskap i kjeller.
2018	Modernisering	Oppgradert kjøkken.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av metallplater.

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre bulker i takplatene. Taktekkingen er utført med metallplater på lekter og underlagspapp, og alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre platetekking og underlagspapp har usikker restlevetid, og mindre skader i platene gir økt risiko for svekket tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking bør holdes under jevnlig ettersyn, særlig etter perioder med mye snø, is eller kraftig vind. Skadde/bulkede takplater bør utbedres eller skiftes lokalt, og full utskifting av takteking bør påregnes når videre vedlikehold ikke lenger gir tilfredsstillende tetthet.



### TG 3 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takrenner i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedbøy, skjevheter og skader i takrenner. Det er også registrert lekkasje fra takrenneskjøt, og det er ikke etablert nedløpsrør for kontrollert bortledning av takvann. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Boligen er ikke oppført med krav til snøfangere ut fra byggeår, men takflaten vender mot langsiden av bygningen hvor det er tilrettelagt for terrasse og opphold. Forholdene medfører mangelfull håndtering av takvann og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og terreng inntil bygningen, samt økt risiko for nedfall av snø og is mot område beregnet for opphold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner med skader og lekkasjer bør utbedres eller skiftes. Det bør etableres nedløpsrør med kontrollert bortledning av takvann bort fra bygningen. Ved etablering av terrasse/oppholdsareal langs bygningen bør det gjøres en helhetlig vurdering av behov for snøfangere på aktuelle takflater, slik at personsikkerhet og riktig belastning på takkonstruksjonen ivaretas.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre bak trekledningen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i kledningen, og dette gir små fordypninger der vann lettere blir stående. Deler av kledningen har også uferdig avslutning mot takutstikk. Forholdene medfører økt risiko for at gnagere kommer inn bak kledningen, samt økt risiko for fuktbelastning, lokal skadeutvikling og redusert levetid på ytterkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musesperre der dette mangler. Vindsperrereduc bør klemmes og avsluttes tett mot eksisterende veggkonstruksjon, og punkteringer i vindsperreren bør utbedres. Kledning med uheldig innfesting og uferdige avslutninger bør utbedres lokalt.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige taksperer. Lufting i åpent raft.

## Vurdering av avvik:

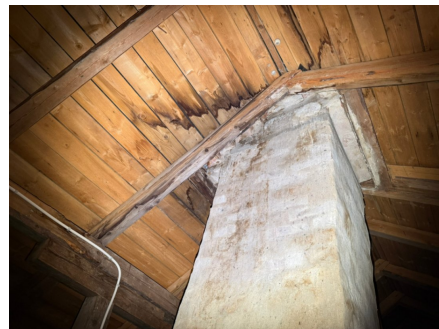
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Dette vurderes å ha sammenheng med alder, tidligere belastninger og/eller begrenset dimensjonering etter dagens referansenivå. Det er også registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe, samt spor etter gnagere på loft. Forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling i takkonstruksjonen, fuktinntrengning ved pipegjennomføring og skader etter gnagere. Omfanget av eventuell skade i lukkede eller utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke avklart.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting og beslag rundt pipegjennomføring bør utbedres dersom fuktmerkene har sammenheng med lekkasje. Spor etter gnagere bør følges opp med skadedyrtiltak, tetting av mulige adkomstveier og fjerning av forurenset materiale der dette er aktuelt. Takkonstruksjonen bør utbedres eller forsterkes dersom skjevheter og svanker utvikler seg videre eller påvirker bæreevne/funksjon.



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Varevinduer fra byggeår, vinduer med karmen av tre og koblet glass, enkelte vinduer med karmen av tre og to-lags glass.

Basert datostempling i glass så er vinduer med koblede glass fra 1999, vinduer med to-lags glass er fra 2022. Varevinduer er i hovedsak flyttet utover i forbindelse med utlekting og montering av ny utvendig kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduskarmen er værslitte, og det er registrert søl fra byggsaum på én karm. Kittfalsen på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet, og enkelte varevinduer er skrudd fast i karm slik at de ikke lar seg åpne. Det er også påvist knust og manglende vindusglass på ett kjellervindu. Vinduer er montert i flukt med utvendig panel, uten vannbrett over og under vinduene. To vinduer er i tillegg ikke flyttet ut i ytterveggen etter montering av ny utvendig kledning, slik at vinduene er kledd inn av ny panel. Forholdene medfører redusert funksjon, økt fuktbelastning rundt vinduer og økt risiko for videre skadeutvikling i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knust/manglende vindusglass bør skiftes. Værslitte karmen og uttørkede/løse kittfalsen bør utbedres med vedlikehold, ny kitting og overflatebehandling. Fastskrudde varevinduer bør utbedres slik at de kan åpnes og vedlikeholdes. Vinduer uten tilfredsstillende utvendig vannavrenning bør utbedres med fagmessig avslutning, beslag og vannbrett over og under vinduene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Enkel trapp av tre ved entrédør.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet andre steder. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat og malt heltregulv.

Vegg: Synlig laftet tømmer, panel og fliser.

# Tilstandsrapport

Himling: Panel og malte flater.

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

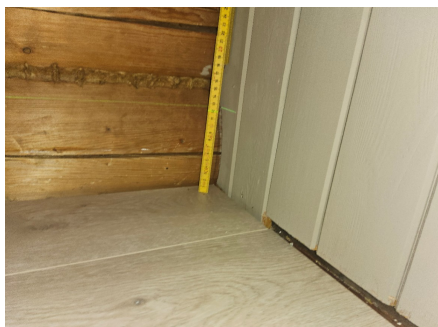
Det er registrert knirk i gulv. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger og skyldes erfaringsmessig bevegelse mellom undergulv, bjelkelag og innfesting. Det er registrert skjevheter i to stuer, hvor det med nivelleringslaser ble målt totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I gang i 2. etasje er det registrert større skjevheter, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 77 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, byggemåte og/eller setninger i konstruksjonen. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre boliger, men målt avvik i gang i 2. etasje er vesentlig og gir redusert brukskvalitet. TG3 settes på bakgrunn av målt avvik iht. NS 3600. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for akutte tiltak, men årsak til de største skjevhetene bør undersøkes nærmere før det utføres eventuelle opprettingstiltak. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet i underlaget, bør avretting eller annen oppretting påregnes. Etasjeskiller bør forsterkes eller rettes opp dersom skjevhetene påvirker bruk, videre skadeutvikling eller planlagt oppgradering av gulv/overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert fem forskjellige ildsteder i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremlagt rapport fra branntilsyn utført 24.10.2024. Det ble ikke avdekket avvik, men det er gitt anmerkninger knyttet til skorstein og ildsteder. Anmerkningene gjelder at sotluke i skorstein skal være et typegodkjent produkt, at ildfast stein og/eller sideplater i ildsteder må skiftes eller repareres, og at røykrør i kjeller må utbedres. Det er blant annet opplyst at ett røykrør må fjernes og mures igjen, at røykrør til vedovn i kjeller må festes tilfredsstillende, og at Rockwool rundt røykrør ikke er godkjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert brann- og brukssikkerhet dersom anmerkningene ikke følges opp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anmerkninger fra branntilsyn bør utbedres. Sotluke bør skiftes til typegodkjent produkt der dette mangler, ildfast stein og/eller sideplater bør repareres eller skiftes, og røykrør i kjeller bør utbedres i tråd med anmerkningene i branntilsynsrapporten.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Grovkjeller med tre rom. Eget rom med delevegger av tre kledd med panel. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannpumpe og varmtvannsbereder er

# Tilstandsrapport

plassert i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mineralutslag på murflater, noe som er et tegn på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er også registrert fuktopptrekk på panel til delevegg. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater ble det registrert utslag ved overgang mellom vegg og gulv. Hulltaking er ikke utført, da vegger mot terreng er av mur. Selger opplyser at drenering nylig er oppgradert, men registrerte forhold viser fortsatt fuktpåvirkning i rom under terreng. Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning i kjeller, skadeutvikling i organiske materialer og redusert egnethet for innvendig kledning/oppbygging mot mur- og gulvflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organiske materialer mot mur- og gulvflater bør fjernes. Kjelleren bør beholdes med synlige murflater og god luftsirkulasjon, slik at eventuell fukt lettere kan tørke ut og kontrolleres over tid. Dersom det fortsatt registreres fuktpåvirkning etter en uttørkingsperiode, bør årsak avklares nærmere.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i forskjellig utførelse.

Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

Innvendige dører er vurdert å ha bruksslitasje som er normal ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader, funksjonssvikt eller andre forhold av betydning ved befaring. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bad fra ukjent eksakt årstall, renoverert i 2023. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer og kontrollskjemaer fra involverte fag.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt speil og stikkontakter over servant. Dusjnische med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredningen er fra 2019. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrrert stekeovn, platetopp. Komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Vegg- og himlingsflater i malt panel og synlig tømmer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og vurderes å være utsatt for frost. Enkelte vannrør har i tillegg en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for frostsprengning, lekkasjer og behov for utskiftinger over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uisolerte vannrør i frostutsatte områder bør isoleres og frostsikres. Eldre vannrør bør skiftes ved tegn til svekkelser, lekkasjer eller i forbindelse med øvrige oppgraderinger av røranlegget.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Deler av avløpsanlegget er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Disse avløpsrørene har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer, skader og behov for utskiftings over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Eldre avløpsrør bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom, kjøkken eller øvrige deler av røropplegget. Ved tegn til lekkasje, dårlig avrenning eller andre funksjonsavvik bør utbedring fremskyndes.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ingen tilluftventilering utover åpning av vindu, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Boligen har begrenset tilluftventilering utover åpning av vinduer. Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men ventilasjonen vurderes samlet som begrenset. Det er ukjent om luftutskiftingen er tilstrekkelig ved normal bruk av boligen. Forholdet medfører økt risiko for redusert innelima, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftventilering i boligen, for eksempel med ventiler i yttervegger eller vinduer. Inntil ventilasjonen er forbedret, bør regelmessig lufting ved åpning av vinduer påregnes.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

Det har ikke vært utført service på varmepumpe siden den ble montert i 2023. Service på varmepumpe anbefales utført med 2-3 års intervaller og det bør påregnes en service i løpet av 2026.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2013) plassert i kjeller.



### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i andre etasje og i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Store deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert i boligen i perioden 2018-2025.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det er registrert hull/innføringer i sikringsskap i 2. etasje som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Forholdet kan gi mangelfull kapsling av sikringsskapet og økt risiko for at støv, fremmedlegemer eller fukt kommer inn i skapet. Dette kan påvirke elsikkerheten og bør følges opp av fagkyndig.

Det bør gjennomføres utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør. Forhold ved sikringsskap bør utbedres som del av kontrollen, med korrekt tetting/nippelinnføring tilpasset formålet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Selger opplyser at det har blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på øst, nord og vestsiden av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering er nedgravd og skjult, og tilstand må derfor vurderes ut fra alder, opplysninger og registrerte tegn til fuktpåvirkning. Drenering er ifølge opplysninger oppgradert rundt deler av boligen, men ikke rundt hele bygningen. Terreng rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er registrert salt-/kalkutslag på innvendige grunnmursflater, og fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene viser at grunnmuren fortsatt har fuktbelastning, og medfører økt risiko for fuktvandring, mineralutslag og redusert bruksmulighet i kjeller over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Terrengfall bør forbedres der det er flatt eller har fall mot grunnmur. Kjeller bør beholdes med synlige murflater og god luftsirkulasjon, og organiske materialer mot mur- og gulvflater bør unngås. Dersom det fortsatt registreres fuktpåvirkning etter en uttørkingsperiode, bør årsaken avklares nærmere.

# Tilstandsrapport

## TG1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



## TG1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

To mindre støttemurer ved kjellerdør oppført i betong.



## TG2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng bort fra bygningen, slik at vann fra nedbør og taknedløp i større grad blir liggende eller ledes mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med økt risiko for fuktvandring og fuktpåvirkning i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Terrengfall bør forbedres der det er flatt eller har fall mot grunnmur, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

## TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet vannbrønn med vannpumpe og privat septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Det er fremlagt dokumentasjon på at det er montert varmekabel i vannledning i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Brønn og utvendige vannledninger er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, da vurdering av brønn, vannkvalitet og utvendige vannledninger krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstand på brønn/vannforsyning. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt vannkvalitet, funksjon og teknisk tilstand. Forholdet medfører risiko for forurenset drikkevann, funksjonssvikt og behov for utbedringer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkvalitet bør dokumenteres ved vannprøve. Brønn og utvendige vannledninger bør kontrolleres av fagspesialist, slik at funksjon, alder og tilstand blir nærmere avklart.

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type fra ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septikksystemet er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, da vurdering av septikksystem krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon på septikksystemets funksjon, kapasitet eller tekniske tilstand. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt anleggets videre bruk og restlevetid. Forholdet medfører risiko for avløpsproblemer, lukt, lekkasjer, forurensning og behov for utbedringer. Dersom septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, vil dette også kunne medføre krav om tiltak fra kommunen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Septikksystemet bør kontrolleres av fagspesialist, slik at funksjon, kapasitet, alder og tilstand blir nærmere avklart.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk i innvendig trapp er målt til ca. 80 cm, som er lavere enn dagens referansenivå på 90 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket over 10 cm, og trappen mangler håndløper langs vegg. Kjellertrappen er bratt, og har åpninger mellom trinn og i rekkverk over 10 cm. Forholdene medfører redusert personsikkerhet, særlig for små barn og dyr, og økt risiko for fall eller klemskader.

Rekkverk bør forhøyes eller sikres slik at åpninger reduseres. Det bør monteres håndløper langs vegg i innvendig trapp. Kjellertrappen bør sikres med tiltak som reduserer risiko for fall og gjennomtråkk/gjennomfall i åpninger.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGU radonkart. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen, og radonverdier er derfor ukjent. Manglende måling gir usikkerhet rundt radonnivået i inneluften.

Radonmåling bør gjennomføres over minst to måneder i vinterhalvåret for å avklare årsmiddelverdi og behov for eventuelle tiltak.

# Bygninger på eiendommen

## Vedskjul

**Anvendelse**

Lagring.

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

**Beskrivelse**

Frittstående vedskjul med utedo. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

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

## Driftsbygning / Låve

**Anvendelse**

Driftsbygning.

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

**Beskrivelse**

Driftsbygningens tilstand, sikkerhetsmessige forhold og bruksfunksjon er ikke vurdert i denne rapporten. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningen kan være utsatt for slitasje, skader, feil utførelse og redusert bruksfunksjon som ikke er avdekket. For å få klarhet i bygningens tilstand og funksjon bør ytterligere undersøkelser utføres av landbrukstakstmann. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

## Uthus



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

### Beskrivelse

Frittstående uthus med tilknyttet hundegård. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

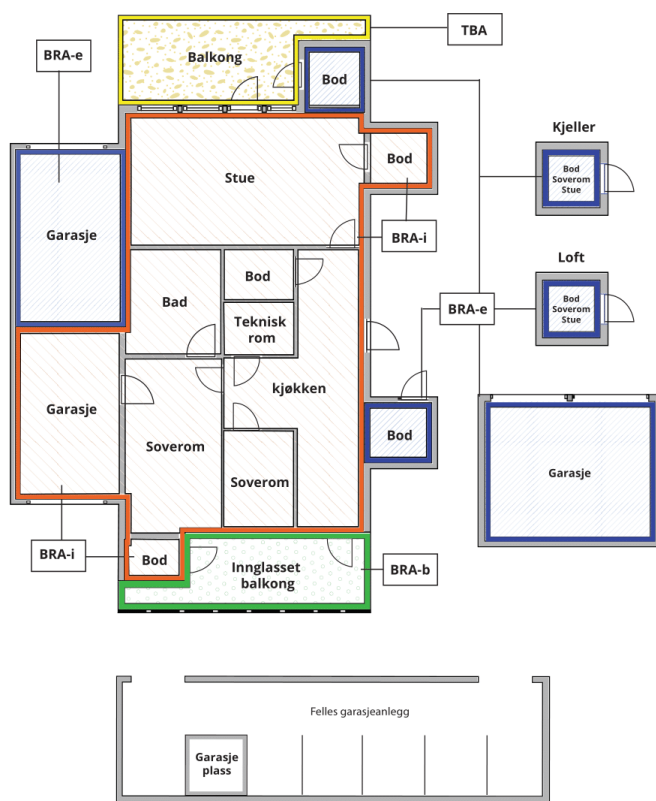
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	65			65	
1. Etasje	80			80	
2. Etasje	80			80	
<b>SUM</b>	<b>225</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, stue 2, stue 3		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Vedskjul

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal i vedskjul er ikke målbart da konstruksjonen ikke er lukket, åpent areal er oppmålt til 20m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Driftsbygning / Låve

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		18		18	
1. Etasje		153		153	
2. Etasje		54		54	
<b>SUM</b>		<b>225</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje		Garasje / verksted, hundegård, vedskjul	
2. Etasje		Låve	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Areal i vedskjul er ikke målbart da konstruksjonen ikke er lukket, åpent areal er oppmålt til 20m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Marit Østlie Fredriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	392	4		0	4736.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Odalsvegen 1555

### Hjemmelshaver

Fredriksen Marit Østlie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Odalsvegen 1555 i Stange kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Om tomten

Eiet tomt (4 736 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, plenarealer og diverse beplantninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.