

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Åsmoen vestre 39 , 2052 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 81, bnr. 247, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21739-1994

Eiendomsverdi ref nr: BY1435

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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



**Rapportansvarlig**

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

# 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan fra 2008.  
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.  
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.  
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.  
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.  
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.  
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

## Rekkehus - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og terrasse i 2. Etasje.  
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, garasje leddport, balkongdører med malte karmene og 2-lags glass. Til garasjen er det også en malt dør.  
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.  
Trekkverk er målt til 92cm.  
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, malte flater og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.  
Etsjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.  
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.  
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.  
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.  
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.  
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappeløp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon. Eier har opplyst om at det er utført service på anlegget i 2024.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 2008.  
Boligen er etablert med støpt plate av betong.  
Terrenget er nokså flatt i området hvor boligen er etablert.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

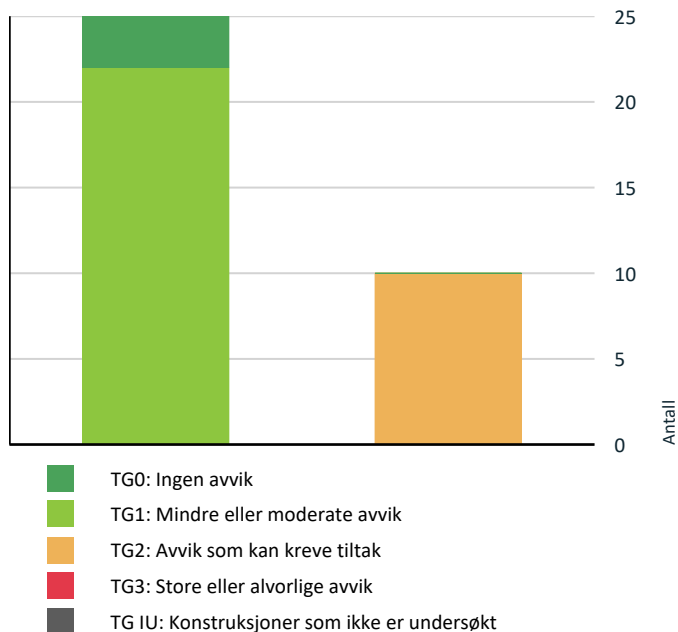
### Rekkehus

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.  
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:  
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2008

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse i 2. Etasje.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lav luftgjennomstrømning på loftet, samt påvist svertesopp på undertaket. Dette indikerer at ventilasjonen av loftsrommet ikke fungerer i samsvar med krav og forutsetninger.

Det er ved fuktsøk ikke målt forhøyede verdier i takkonstruksjonens treverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktbelastning i loftsrommet. Dette kan medføre videre utvikling av soppvekst i undertak, samt redusert levetid for bygningsdelen. I tillegg kan fuktproblemer på loft over tid påvirke inneklimate i boligen.

Tiltak som bør iverksettes

I henhold til NS 3600 skal det gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon av loftsrommet. Dette innebærer utbedring eller etablering av tilstrekkelige luftespalter og ventilasjonsåpninger. Videre skal soppangrep på undertaket vurderes av fagkyndig, og nødvendig sanering eller utskifting av berørte materialer må utføres for å stoppe videre skadeutvikling.

### Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, garasje leddport, balkongdører med malte karmen og 2-lags glass. Til garasjen er det også en malt dør.

## TG 1 Terrasse - 2. etasje

### Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.  
Trekkverk er målt til 92cm.

## TG 1 Terrasse - 1. etasje

### Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, malte flater og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasjemerker og hakk i parkett. Dette gjelder i stue/kjøkenrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Slitasje og hakk kan redusere parkettens estetiske standard og på sikt øke risikoen for ytterligere skade på overflaten dersom beskyttende sjikt er svekket.

Tiltak som bør iverksettes

Tiltak kan omfatte sliping og overflatebehandling av parketten, eller utskifting av skadede bord dersom slitasjen ikke kan utbedres med overflatebehandling.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappeløpet. Knirk oppstår normalt som følge av bevegelser mellom trinn og innfestinger, og regnes som et avvik når lyden er tydelig og vedvarende under bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Knirk påvirker i hovedsak trappens brukskomfort og kan indikere noe bevegelse i trinn eller innfestinger. Dette har normalt ingen strukturell betydning, men kan medføre økende bevegelser over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å ettergå innfestinger, trinn og vanger for å avdekke løse forbindelser, og foreta nødvendig stramming eller fastsetting.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsvelling på baderomsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturrendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

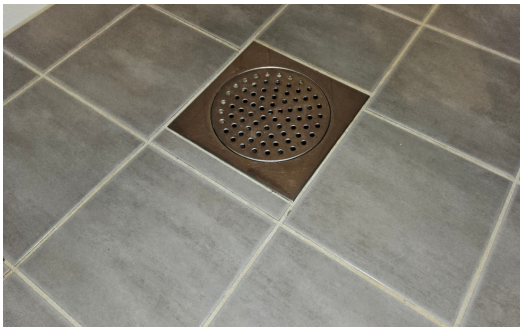
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert restlevetid på membran og sluk øker risikoen for funksjonssvikt over tid, med potensiell fare for lekkasjer og fuktskader dersom konstruksjonen blir ytterligere belastet.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig. Ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller lekkasje bør våtrommet oppgraderes i sin helhet for å sikre forskriftsmessig tetthet.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktsvellinger på servantinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Fuktsvelling kan føre til ytterligere materialnedbrytning, redusert levetid og risiko for at innredningen mister stabilitet eller funksjon over tid. Det kan også være indikasjon på gjentatt vannpåvirkning i området.

Tiltak som bør iverksettes

Skadet innredning bør utbedres eller utskiftes. Det anbefales også å sikre at årsaken til fuktpåkjenningen identifiseres og håndteres for å hindre videre skade.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert restlevetid på membran og sluk øker risikoen for funksjonssvikt over tid, med potensiell fare for lekkasjer og fuktskader dersom konstruksjonen blir ytterligere belastet.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig. Ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller lekkasje bør våtrommet oppgraderes i sin helhet for å sikre forskriftsmessig tetthet.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

## 2. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappeløp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier har opplyst om at det er utført service på anlegget i 2024.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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.

**2008 Anlegget er fra byggeår.**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er utført ulike arbeider på elanlegget, herunder installasjon av elbillader, utskifting av termostater til gulvvarme, montering av downlights, installasjon av komfyrvakt, etablering av ny kurs til kombiovn samt fjerning og omlegging av enkelte stikkontakter.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## 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 Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:

- Anlegget er over 5 år gammelt

- Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser.

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er etablert med støpt plate av betong.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng er nokså flatt i området hvor boligen er etablert.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden tilfredstiller krav på byggemeldingstidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

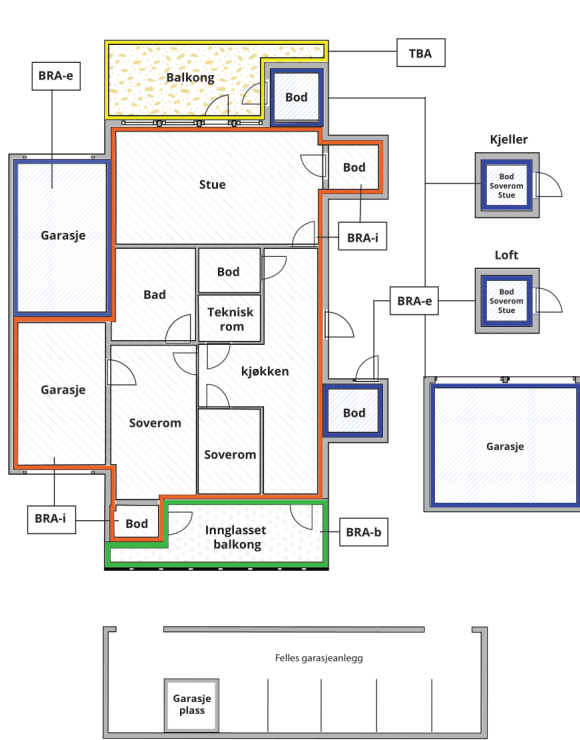
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Rekkehus

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	77	40		117	32
2. Etasje	65			65	13
<b>SUM</b>	<b>142</b>	<b>40</b>			<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, entré, gang	Garasje, sportsbod	
2. Etasje	Bod, bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

### Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,41m.  
Takhøyde 2. etasje: 2,39m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

## 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)
Rekkehus	139	43

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Marc Geilhufe	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	81	247		22	14100 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åsmoen vestre 39

### Hjemmelshaver

Geilhufe Diana Maria, Geilhufe Marc

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Åsmoen Vestre 39 ligger i et etablert boligområde på Jessheim i Ullensaker kommune. Området består av boliger med korte avstander mellom eiendommene og en oversiktlig struktur. Eiendommen ligger på vestsiden av Åsmoen, som er en del av et større boligfelt med både eneboliger og rekkehus. Jessheim sentrum nås på få minutter med bil og gir tilgang til servicetilbud og handel. Beliggenheten har enkel adkomst via lokale veier og et rolig bomiljø.

## Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

## Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

## Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

## Regulering

Se kommunens planer i området.

## Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

## Opplysinger gitt av eier

Oversikt over utførte arbeider og vedlikehold

Fjerning av lettvegg mellom stue og kjøkken (2020).

Utvidelse av kjøkkeninnredning, fornyelse av alle kjøkkenfronter og etablering av kjøkkenøy (2020).

Ny parkett i kjøkken (2020).

Nye himlingsplater i stue og kjøkken samt etablering av downlights (2020).

Senere bytte av 2 downlights i stue (2024-11).

Jevnlig innvendig og utvendig overflatebehandling av boligen.

Nytt kjøkkenbatteri (2025-01).

Fjerning av én stikkontakt i forbindelse med montering av spileplate (2024-11).

Montering av totalt 13 downlights fordelt på stue og kjøkken (2020).

Etablering av ny kurs og stikkontakt til kombiovn på kjøkken (2020).

Tilkobling av platetopp og stekeovn samt montering av komfyrvakt (2020).

Fjerning av lysbryter og stikkontakt i stue/kjøkken samt etablering av ny stikkontakt på kjøkken (2020).

Montering av 2 lamper i stue/kjøkken (2020).

Smarthusløsning for belysning i stue/kjøkken med dimmer og trådløse brytere (2020).

Yale Doorman L3 montert (2021-06).

Elbillader, smarte termostater til gulvvarme og bytte av én stikkontakt (2022-06).

Bytte av komfyrvakt (2023-12).

Skifte av rotormotor i balansert ventilasjonsanlegg (2022-11).

Service på ventilasjonsanlegg (2024-06).

Tilsyn av skorstein og ildsted (2024-04).

Justering av ytterdør og balkongdør (2024-09).

Service på garasjeportåpner og nytt motorfeste (2025-06).

Beising av boligen i grå farge («aske») (2021).

Skifte av én takstein (2020-11).

Installering av screens i stue samt service på markise med ny duk (2022-02).

## Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn og panelovn i stue/kjøkken.

Det er elektrisk panelovner i alle øvrige rom.

Det er Elektriske varmekabler i entre og på begge bad.

## Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd liggende trekledning.

Taket er et saltak teknet med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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