

# Tilstandsrapport



Enebolig



Vestre Skibakk 9A , 2040 KLØFTA



ULLENSAKER kommune



gnr. 30, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 371 m<sup>2</sup> BRA-i: 321 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 19291-2325

Referansenummer: WW5575

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

[aleksander@takst-portalen.no](mailto:aleksander@takst-portalen.no)

988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1968 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 samt NS 3600. Fullmektig var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon og er en bolig med potensiale, men går under kategori oppussing og rehabiliteringsobjekt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekkt saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller av betong. Grunnmur av murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inispisert fra bakkenivå samt takfot i stige og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Stedvis forblendet med teglstein. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra

dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har lav romhøyde uten gulv for tilfredsstillende tilkomst og kontroll. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas et særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012, 2015, 2017. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt terrassedør med 2-lags isolerglass fra byggeår og 1980. Malt ytterdør fra kjeller til gangtrapp fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Synlig slitasje på kjellerdør. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere tid. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Innglasset terrasse/vinterhage med utgang fra soverom på ca. 17 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Hellelagte utearealer med tiltenkt funksjon dog synlige skjevheter der oppretting av heller eller omlegging er påregnelig på sikt.

Skiferlagt betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på at flislagte betongkonstruksjoner er utsatt for bomflis over tid der kommende lokale utbedringer er normalt å forvente.

Basseng fra byggeår på baksiden av boligen. Fullmektig opplyser om at basseng bør rehabiliteres før videre bruk der det også gjøres oppmerksom på alder og gjenværende levetid. TG er ikke vurdert. TGIU.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig. Synlige asbestplater på overflater der som kategoriseres som spesialavfall det det er gitt retningslinjer for videre retningslinjer for sanering. Fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Eikeparkett, tregulv, vegg til vegg teppe og fliser. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Noe eldre standard med kommende behov for oppussing generelt.

# Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peis i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er av betong belagt med furugulv og laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom og bod. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Trapp i kjeller ut fra bolig i murkonstruksjon fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlige avvik og behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

Malte profilerte og slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Heldekkende dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

1.etg: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Furugulv, flislagt dusjnise og fliser på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og

regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Kjeller: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Flislagte overflater. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til oppvaskmaskin. Badet har ingen sluk der sluk bør opparbeides ved etablering av nytt bad. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand dog synlig elde og slitasje, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ikea kjøkkeninnredning med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er ikke komplett i seg selv og ingen opplegg til ovn eller platetopp. Ventilator er ikke montert. Det er ingen ventiler fra kjøkken.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue fra antatt byggeår med trebord på gulvet og panel og teglstein på vegg. Badstueovn. Ingen dok. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner og om konstruksjoner er bygget som rom i rommet. Ingen dokumentasjon foreligger der det for øvrig gjøres oppmerksom på alder og kommende vedlikehold.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg av eldre kobberør og stedvis nyere pex-rør. Med tanke på alder og materialvalg er anlegget fungerende, men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soillør og pvc. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være

# Beskrivelse av eiendommen

usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Boligen blir oppvarmet med radiatorer via fyrkjele. Grunnet installasjoner skjult i grunnen er det alder i all hovedsak som er vurdert for anleggets tilstand. Ingen Tegn til lekkasjer på befaringsdagen men kommende lokale vedlikehold og jevnlig service må forventes i jevne intervaller.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2018 plassert på teknisk rom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

## Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør e.l og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Det er ukjent om det er nedgravet tank på tomten og bør nærmere undersøkes. Evt. fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

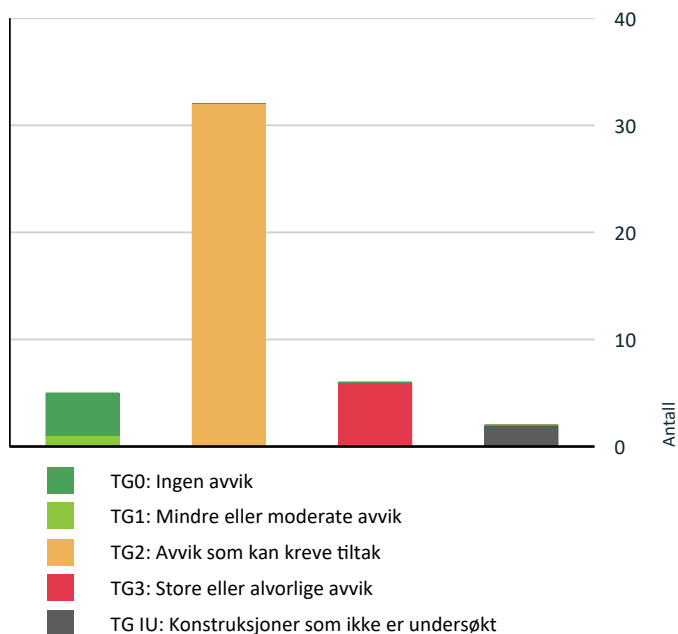
## Enebolig

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

Flere rom og selve romløsningen i kjeller er ikke i samsvar med registrerte byggetegninger som bad, kjøkken, badstue, hobbyrom m.m. Innglasset vinterhage i 1.etg er ikke registrert på byggetegninger og er ikke byggemeldt. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftens krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

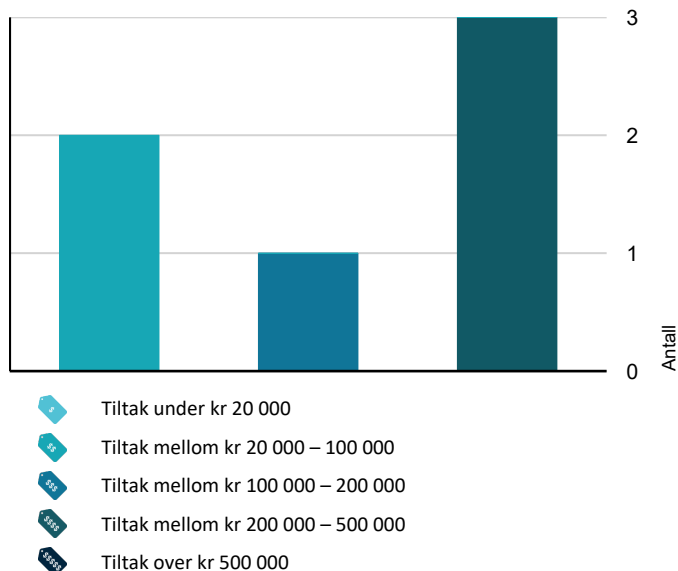
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Nedgravet tank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 3 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå samt takfot i stige og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Kontroll av undertak.

### Nedløp og beslag



# Tilstandsrapport

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Overganger rundt ventilhatter bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Utettheter rundt rørgjennomføringer kan føre til skader på sikt. Ettermontering av snøfangere er anbefalt og tilfaller ny eier.



Synlig elde og avvik på gradrenner.



Synlig elde og avvik på beslag generelt.



Synlig elde og avvik på gradrenner.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Stedvis forblendet med teglstein. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis riss på teglsteinsfasader.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring av sprukket teglstein kan være vanskelig å la seg utføre der helpussing av vegger kan være et alternativ løsning. Utbedringer med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

# Tilstandsrapport

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har lav romhøyde uten gulv for tilfredsstillende tilkomst og kontroll. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas et særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Uisolert loftsluke. Stedvis missfarget undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Loftsluke bør byttes. Med tanke på nevnte avvik og bolig med denne type plassering uten beboelse over lengere tid kan føre til at mus trekker inn på loft der det bør etableres sikring mot skadedyr på kort sikt.



Generell besiktigelse.



Generell besiktigelse.



## Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012, 2015, 2017. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Noe avvik på blick fra byggeår rundt vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men utskiftinger av blick m.m på sikt er påregnelig.



## Vinduer - 2

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.



Generell besiktigelse.



Generell besiktigelse.



# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
  - Det må foretas lokal utbedring.
  - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vindusblikk generelt på alle vinduer bør etterkontrolleres og evt. utbedres.



Belistning og tetting må fredigstilles.

## **TG 2** Dører

Malt terrassedør med 2-lags isolerglass fra byggeår og 1980. Malt ytterdør fra kjeller til gangtrapp fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Synlig slitasje på kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## **TG 2** Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere tid. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innglasset terrasse/vinterhage med utgang fra soverom på ca. 17 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### Vurdering av avvik:

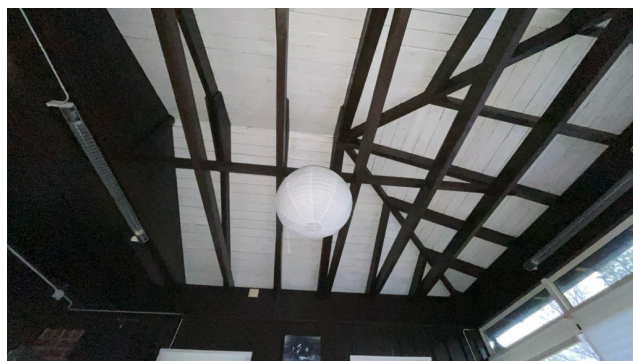
- Det er avvik:

Stedvis bomflis i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende lokale utbedringer av gulv og vedlikehold/justering av glassdører og skinner er påregnelig på sikt.



Ingen synlige lekkasjer på undersiden av takkonstruksjonen på befaringsdagen.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Hellelagte utearealer med tiltenkt funksjon dog synlige skjevheter der oppretting av heller eller omlegging er påregnelig på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Utvendige trapper

Skiferlagt betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på at flislagte betongkonstruksjoner er utsatt for bomflis over tid der kommende lokale utbedringer er normalt å forvente.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Stedvis bomflis.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

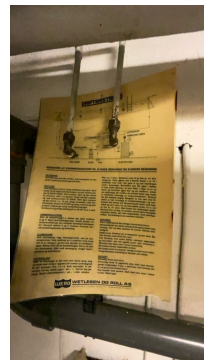
Lokale utbedringer er påregnelig på kort sikt.



Besiktigelse av trapp.

## ! TG IU Andre utvendige forhold

Basseng fra byggeår på baksiden av boligen. Fullmektig opplyser om at basseng bør rehabiliteres før videre bruk der det også gjøres oppmerksom på alder og gjenværende levetid. TG er ikke vurdert.



## ! TG 2 Andre utvendige forhold - 3

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig. Synlige asbestplater på overflater der som kategoriseres som spesialavfall det det er gitt retningslinjer for videre retningslinjer for sanering. Fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige asbestplater på overflater der som kategoriseres som spesialavfall det det er gitt retningslinjer for videre retningslinjer for sanering. Synlig elde og slitasje generelt. Synlig riss i betongsålen.

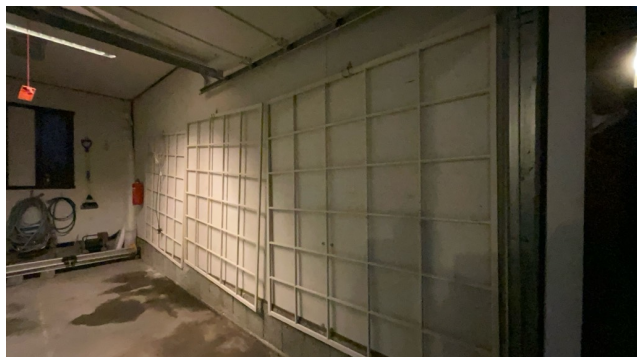
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

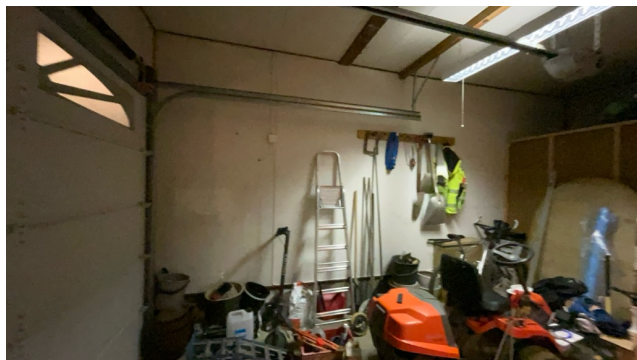
Fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier. Kommende vedlikehold generelt er påregnelig.



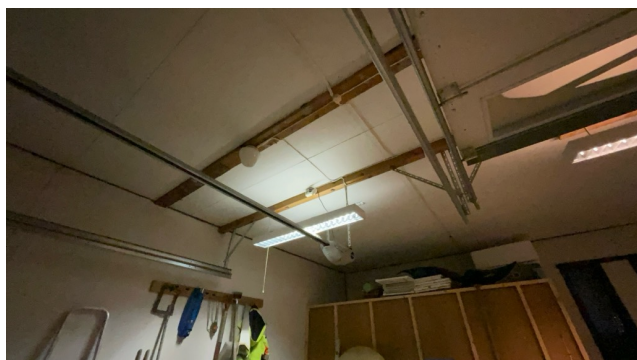
# Tilstandsrapport



Synlige asbestplater på overflater.



Synlige asbestplater på overflater.



Synlige asbestplater på overflater.



Synlig riss på betongsålen.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett, tregulv, vegg til vegg teppe og fliser. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Noe eldre standard med kommende behov for oppussing generelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre standard og synlig elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppussing av overflater er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### Vurdering av avvik:

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

Det bør utføres radonmålinger for avklaring av faktiske radonverdier og evt. behov for videre tiltak.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Peis i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.



Besiktigelse av ildsted.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng: Gulvet er av betong belagt med furugulv og laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom og bod. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

### Vurdering av avvik:

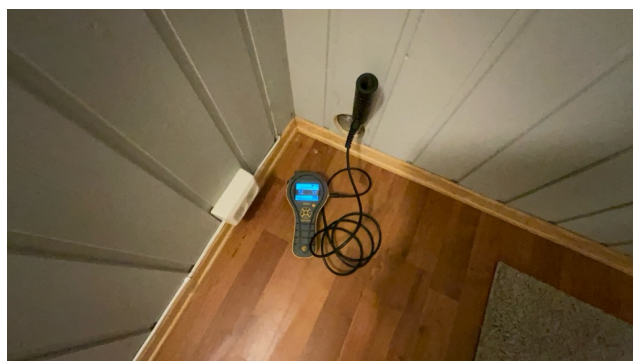
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble påvist dampspærre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampspærre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampspærre på sikt er påregnelig. Målt 17 % fukt som indikerer startfase på etablering av fukt i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fjerning av dampspærre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon. Alle innredet og utført overflater bør fjernes i samsvar med etablering av ny drenering før videre innredninger av kjelleren. Ved innredning av overflater før ny drenering er opparbeidet kan dette føre til skader på konstruksjoner og redusert inneklimate samt økt risiko for muggsopp m.m. Grunnet trefast bunnsvill og ingen synlige skader rundt hulltakingspunktet er det gitt TG 2 iht. retningslinjer NS3600, men det kan ikke utelukkes videre utvikling over tid der TG 3 kan bli aktuelt for fremtidig vurderinger. Unngå lagring mot yttervegg er også et anbefalt tiltak. Ingen typisk kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen for øvrig.



Utført hulltaking på rom under terreng.



Utført hulltaking på rom under terreng.

## Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

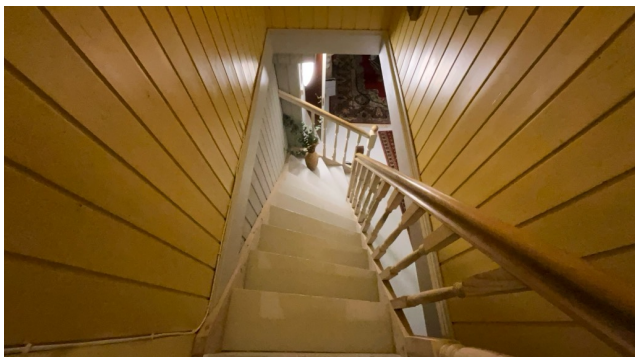
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe synlig elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



Besiktigelse av trapp.

## **TG 2** Innvendige trapper - 2

Trapp i kjeller ut fra bolig i murkonstruksjon fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlige avvik og behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Besiktigelse av trapp.

## **TG 2** Innvendige dører

Malte profilerte og slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 3** Generell

1.etg: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Heldekkende dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

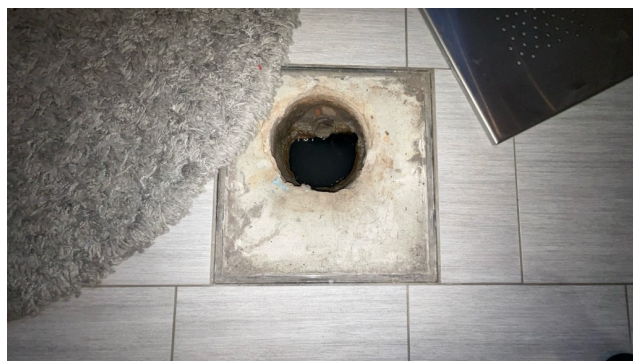
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kontroll av sluk.

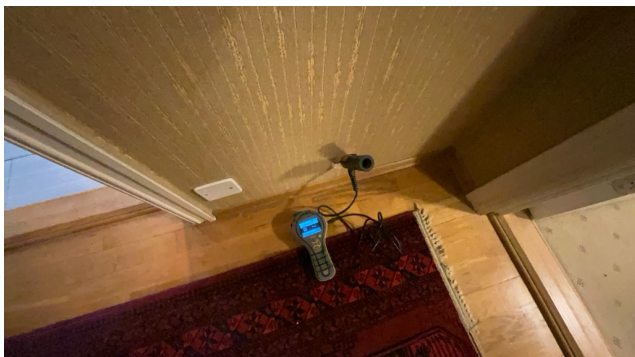
### 1. ETASJE > BAD

## **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



# Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 3 Generell

Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Furugulv, flislagt dusjnische og fliser på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

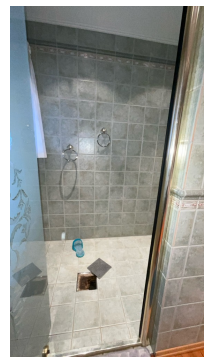
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

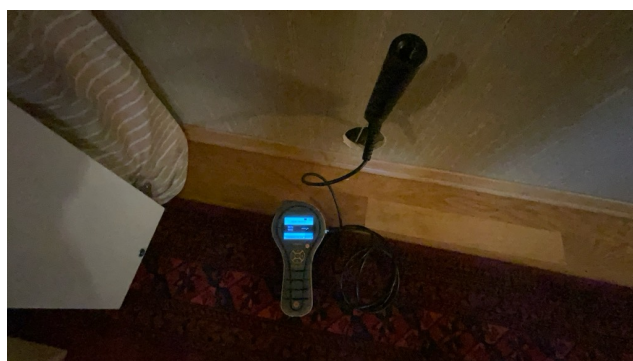


Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



Utført hulltaking.

## KJELLERETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Flislagte overflater. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til oppvaskmaskin. Badet har ingen sluk der sluk bør opparbeides ved etablering av nytt bad. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

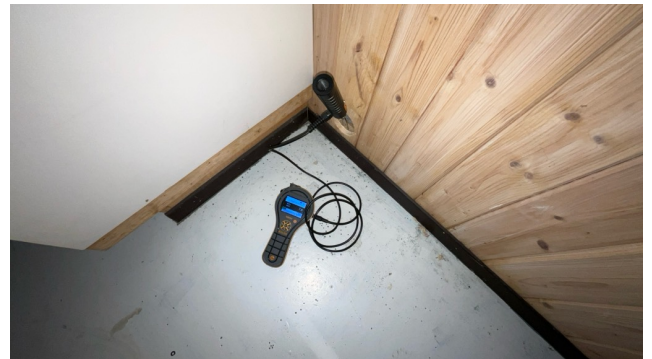


Rom uten sluk.

## KJELLERETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand dog synlig elde og slitasje, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende utskiftninger er påregnelig på kort sikt.

### KJELLERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er ikke komplett i seg selv og ingen opplegg til ovn eller platetopp. Ventilator er ikke montert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Integrert oppvaskmaskin må festes.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Lokale utbedringer og ferdigstillelse av kjøkkeninnredning m.m er påregnelig og tilfaller ny eier.

### KJELLERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## SPESIALROM

### KJELLERETASJE > BADSTUE

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue fra antatt byggeår med trebord på gulvet og panel og teglstein på vegg. Badstueovn. Ingen dok. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner og om konstruksjoner er bygget som rom i rommet. Ingen dokumentasjon foreligger der det for øvrig gjøres oppmerksom på alder og kommende vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ventilering i vegger må lages.

Med tanke på alder og påviste forhold kan riving med gjenoppbygging heller ikke utelukkes. Underliggende avvik og skader kan ikke utelukkes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg av eldre kobberør og stedvis nyere pex-rør. Med tanke på alder og materialvalg er anlegget fungerende, men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

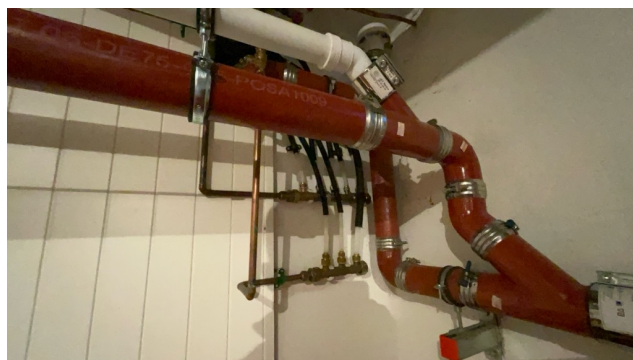
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkurser er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

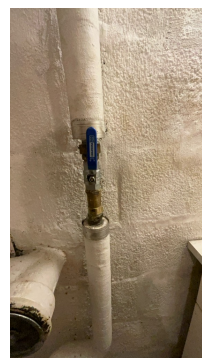
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av rørøpplagg.

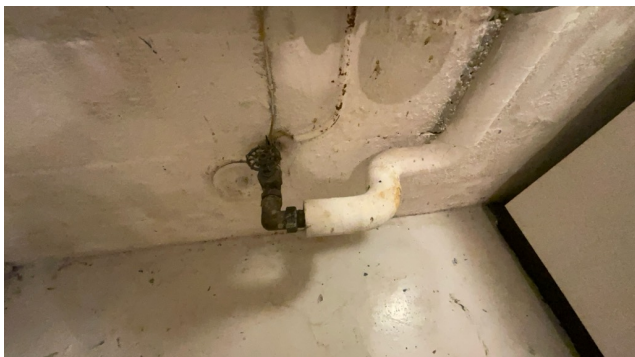


Besiktigelse av rørøpplagg.



Besiktigelse av rørøpplagg. Stoppekran fra Biltema bør trolig byttes på sikt.

# Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

## TG 2 Avløpsrør

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og pvc. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skader på anlegget må utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpspumpe til badet i kjeller.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

## TG 2 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet med radiatorer via fyrkjele. Grunnet installasjoner skjult i grunnen er det alder i all hovedsak som er vurdert for anleggets tilstand. Ingen Tegn til lekkasjer på befaringsdagen men kommende lokale vedlikehold og jevnlig service må forventes i jevne intervaller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.



Tilfredsstillende brandndør til fyrrom er montert.

## TG 2 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2018 plassert på teknisk rom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

**Variierende historikk på anlegget. Manglende dokumentasjon.**

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

**Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Leiligheten selges med fullmektig og har ikke selv bodd i leiligheten. Svaret er med dette ukjent/vet ikke. Ved oppgradering eller utskiftninger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.**

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

**Ukjent Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

## 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? Sjekker 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?

**Ja**

## 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?

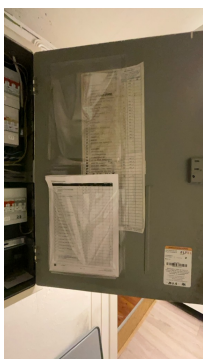
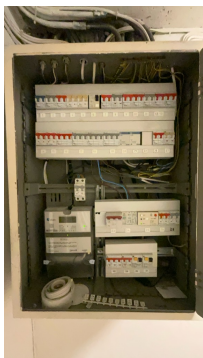
**Ja Det mangler deksel på 1 sikring der dette må utbedres til tilfredsstillende sikring av berøringspunkter. Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Pristilbud må innhentes for faktiske kostnader. Estimert er gitt for lokale utbedringer. Utskifting av anlegget i sin helhet eller ved tilleggsønsker vil bli etter høyere beløp.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Stedvis riss på betongsålen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Terrengforhold

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Område med kvikkleire.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør e.l og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## ! TG IU Nedgravet tank

Det er ukjent om det er nedgravet tank på tomten og bør nærmere undersøkes. Evt. fjerning med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.



Mulig røropplegg til nedgravet tank. Dette bør utredes nærmere.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

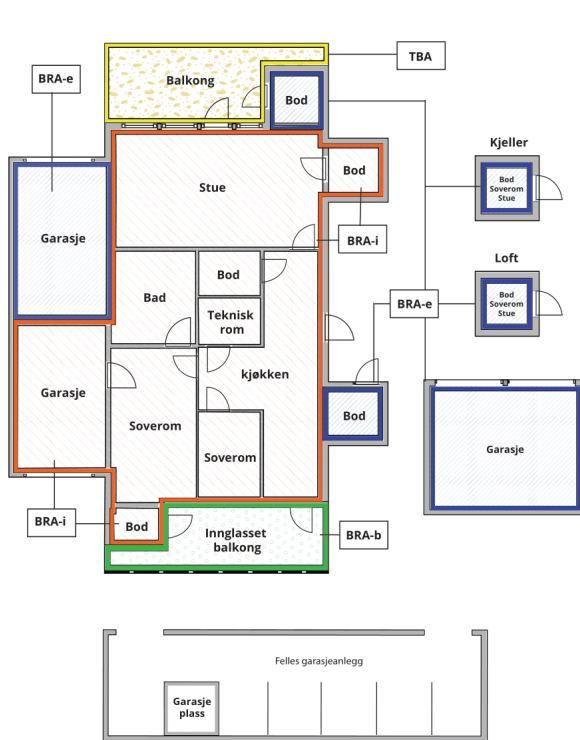
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 162                           | 33                          | 17                        | 212 | 25                              |
| Kjelleretasje  | 159                           |                             |                           | 159 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>321</b>                    | <b>33</b>                   | <b>17</b>                 |     | <b>25</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>371</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje     | Vindfang, hall, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bad 2, trapperom | Garasje                     | Innlasset terrasse        |
| Kjelleretasje | Gang m/trapp, entré, gang 2, gang 3, bod, bod 2, bod 3, kjøkken, bad, hobbyrom, badstue, fyrrom      |                             |                           |

### Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,48 meter i gang og 3,30 meter i åpen stue med skråtak.  
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,14 meter i kjellergang.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Flere rom og selve romløsningen i kjeller er ikke i samsvar med registrerte byggetegninger som bad, kjøkken, badstue, hobbyrom m.m. Innlasset vinterhage i 1.etg er ikke registrert på byggetegninger og er ikke byggemeldt. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 04.12.2025 | Aleksander Olsen   | Takstingeniør |
|            | Lasse Holum Hansen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3209 ULLENSAKER | 30   | 10   |      | 0    | 2062.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Vestre Skibakk 9 A

### Hjemmelshaver

Hansen Bjørn (Bo)

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap                                                               | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 03.12.2025 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 03.12.2025 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WW5575>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon