Tilstandsrapport

Enebolig

Jutilfaret 8 , 3425 REISTAD

LIER kommune

gnr. 101, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 254 m²

Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22644-1017 **PropCloud ref nr:** JL1542

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS

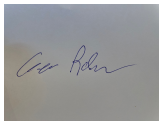
ASKER BYGG OG EIENDOM AS -TAKSERING

BMTF

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

Asker Bygg og Eiendom AS

Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

ASKER BYGG OG EIENDOM AS
Jensåsveien 37A
3474 ÅROS

Beskrivelse av eiendommen

Moderne enbolig med flott utsikt. Bygget er oppført med konstrukjsoner i betong og tre. Utvendig fasader med murte/pussede overflater. Flatt tak.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

OPPVARMING:
Vannbåren varme i gulv. Elektrokjle +gasskjele, solvarme. Gasspeis i stue/kjøkken. (Kontroll av ildsted utført i 2020.)

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

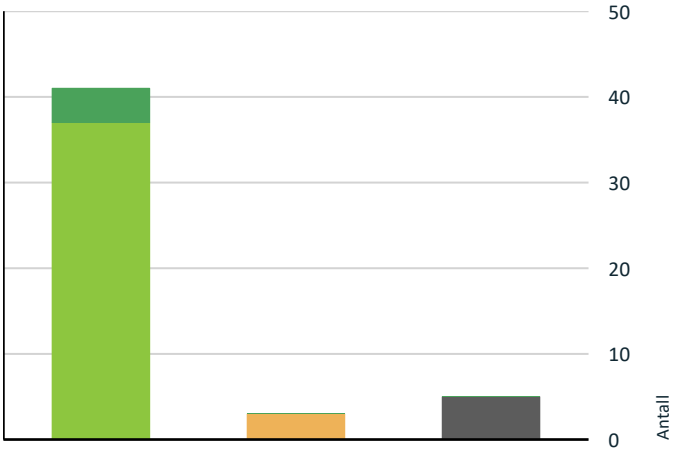
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har fremlagt tegninger på befaringsdagen som stemmer delvis med dagens bruk. Hybel i kjeller er ikke beskrevet i rammesøknad. Tegninger via "meglerpakken" og rammesøknaden stemmer ikke med dagens bruk/plan. Stemplede tegninger er ikke mottatt/kontrollert. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene. For videre spørsmål henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er observert en mindre svelling i skapet ved dusjen. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen samt vurdere tiltak for å hindre ytterligere skade.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall enn 1:100 til sluk, noe som er et avvik fra kravene i TEK10 punkt B, for denne type rom.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er større avstand enn 10 cm mellom de horisontale spilene på rekkverket til støttemuren ved gårdsplassen, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje og er godt vedlikeholdt, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.
(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Eier opplyser at det er sveiset asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra gesims mellom tomtegrensen. Det anbefales å utføre jevnlige inspeksjoner av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, for å unngå unødige fuktpåkjenninger og den risikoen dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekkingen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er oppført i betongfylte isoporelementer, samt bindingsverk i deler av vegg mot vest (beskrevet i arbeidstegninger). Fasaden har utvendig pussede overflater. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Eier har utbedret et lite riss i mur på øst side.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Lukket konstruksjon (Kompakttak) . Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminium på utsiden. Det er overlys/takkuppel montert på taket over kjøkken, trapp og bad. Disse bør kontrolleres jevnlig, da de er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer. Det er ifølge eier sotet vinduer og selvrensende i stuen.

Utskifting/vedlikehold:
Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassdetaljer og elektronisk dørlås/håndtak, samt skyvebalkongdører i malt tre med aluminiumsbeslag på utsiden.

Utskifting/vedlikehold:
Normal levetid for tredører er 20–40 år.
Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og verandaer har toppdekke av terrassebord og vender mot sør og vest på boligen. Det er et nedfelt, lite basseng i terrassen på vestsiden med utgang fra underetasjen og tilgang fra øvrige terrasser. Hoveddelen av terrassene/verandaene var stedvis snødekt og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad (TG) på disse.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser og verandaer når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller avvik som ikke kunne vurderes ved befaringen. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære risiko for skjulte skader og påfølgende kostnader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har malte plater, med detaljer av spilepanel i entré. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at gulvet ble nyslipt og oljet vinteren 2025 i begge etasjer bortsett fra på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Følgende målinger er notert: stue opptil 5 mm, stort soverom 5 mm, stue underetasje 5 mm, stue hybel 3-5 mm. Ingen avvik utover normalen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Fuktmåling er foretatt i vegg mot grunnmur via inspeksjonsluke til stakeluke i boden i underetasjen, uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp i eik med rekkverk i glass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med horisontalt freste spor. Det er pakninger mot karm. Det registreres noe mindre spalte under dørbladene enn anbefalt. Det kan oppleves et lite vakuum ved åpning og lukking.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og produktdokumentasjon.
Uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket er malt. Veggene er pussede og malt. Eier har utbedret riss i puss/vegg over dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 49 mm.

(Følgende målinger er notert for internt bruk)
- Topp flis: 11,5 cm
- Sluk: 16,4 cm
- Under vask: 13,2 cm
- Ved WC: 13 cm

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og innredning under benkeplate, samt utslagsvask på vegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør er målt til 8 mm.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger). Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og produktdokumentasjon. Uavhengig kontroll er gjennomført.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt på et tilfeldig sted. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

(Målinger for internt bruk: Topp flis 12,2 cm, sluk 16,2 cm.)

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rennesluk av stål og smøremembran med dokumentert utførelse.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er observert en mindre svelling i skapet ved dusjen. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen samt vurdere tiltak for å hindre ytterligere skade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre skaden og hindre ytterligere fuktpåvirkning på innredningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres over tid og føre til behov for utskifting av innredningen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dørblad er målt til 9 mm.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i tresvill og stender i vegg mellom wc og bad. Ingen tegn til fukt ble påvist. Vegger mot våtsone/vegg med armatur er utført i mur/betong.
*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Borring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, produktdokumentasjon og uavhengig kontroll.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Membranoppkant lot seg ikke påvise.

(Målinger for internt bruk: Sluk 13,8 cm, terskel 11,3 cm, vegg mot bod 13,2 cm. Det er mindre fall enn 1:100.)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall enn 1:100 til sluk, noe som er et avvik fra kravene i TEK10 punkt B, for denne type rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eier opplever ingen problemer med dette.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med lyslist, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg på soverom. Det ble her påvist innkledd betongvegg så målinger var ikke mulig. Det ble fuktmålt i tresvill og stender bak vask i vegg mellom bod og bad via fordelerskap til vannbåren varme.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Borring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, produktdokumentasjon og uavhengig kontroll.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 32 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

(Målinger til internt bruk: Sluk 17 cm, terskel 13,8 cm. 32 mm topp flis/sluk. 2 cm fall på 1 meter rundt sluk.)

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dørblad er målt til 7 mm, noe som er lavere enn anbefalt.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold i vegg bak vask. Grunnet lagring av personlige eiendeler, var det ikke tilgjengelig for hulltaking i nedslagsfelt for dusjen, våtsone grenser i tillegg mot terreng.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt materiale. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegg og himling. Innredning med servant. Vegghengt WC med lekkasjesensor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er 3 stk fordelerskap i vegger mot badene. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Rørføringer mangler "kursoversikt"

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom. Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Det er mulig å inngå filteravtaler med leverandør for automatisk levering av filter. Kanalene til ventilasjonsanlegget bør renses minimum hvert femte år, i henhold til anbefaling fra SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, redusert brannfare og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er elektrokjel + gasskjele, solvarme. Årskontroll utført mars 2026.
*Inspeksjon er ikke foretatt da dette krever spesilakompetanse.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra el-kjel, gasskjele og solfangere. Anlegget er ikke inspisert da dette krever spesialkompetanse.

*Kontroll av anlegget er utført av fagpersonell i april 2026 ifølge eier.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fordelerskap i begge etasjer. Ingen synlige avvik. Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson på området.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i underetasje. samt i hybel.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

Tilstandsrapport

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

   Eier opplyser at dokumentasjon ligger i boligmappa.no. Se ellers eiers egenerklæringskjema.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser. Eier opplyser om at det er fjell i byggegrunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 2017. Det har ikke vært mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av boligens oppbygging. Forventet levetid for drenering og fuktsikring er 30 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Muren er utvendig pusset. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i relativt skrånende terreng. Stedvis snødekt mark og inntilbyggede konstruksjoner på befaringsdagen. Asfaltert gårdsplass har avrenning vekk fra mur. Det er benyttet inntilfylling som sikrer rask drenering av vann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er inntegnet en radonbrønn på teknisk rom, og det er fremlagt bildedokumentasjon på dette.

Leveransebeskrivelse og arbeidstegninger viser at det er benyttet radonsperre fra Icopal Base eller RMB400.

Det er fremlagt rapport for radonmåling fra 15 februar til 17 april i år., uten forhøyede målinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er større avstand enn 10 cm mellom de horisontale spilene på rekkverket til støttemuren ved gårdsplassen, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør utbedres slik at avstanden mellom de horisontale spilene ikke overstiger 10 cm, for å sikre at rekkverket oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

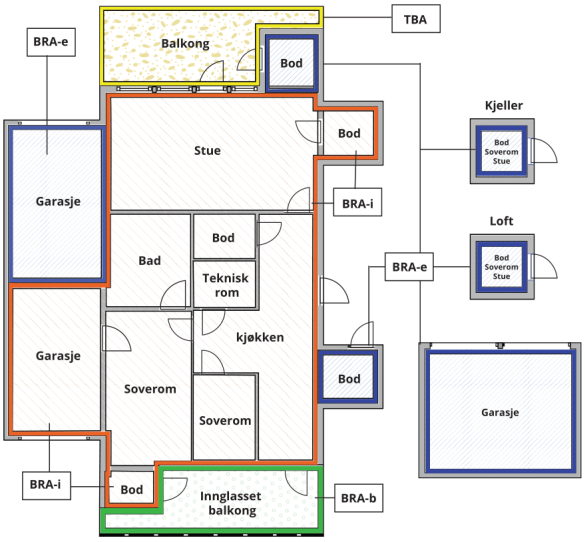
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	136	45		181	
Underetasje	118	12		130	
SUM	**254**	**57**			
SUM BRA	**311**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vaskerom, bod, entré, kontor /soverom, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue	Garasje	
Underetasje	Bad, soverom, stue, arbeidsrom /soverom, bad leilighet, kjøkken leilighet, 2 soverom leilighet, bod leil	Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.
NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne
måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-e underetasje fordeler seg på 2 rom/boder på henholdsvis 4 m2 og 8 m2= 12 m2 + BRA-e 1.etg 45 m2 = 57 m2
Leiligheten er målt til ca. 60 m2.

Det er store terrassearealer er ikke målt opp på grunn av snødekte områder på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av komplekse vinkler og ukjent tykkelse på enkelte vegger, så kan det forekomme mindre arealavvik. Målinger er utført etter beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eier har fremlagt tegninger på befaringsdagen som stemmer delvis med dagens bruk. Hybel i kjeller er ikke beskrevet i rammesøknad. Tegninger via "meglerpakken" og rammesøknaden stemmer ikke med dagens bruk/plan. Stemplede tegninger er ikke mottatt/kontrollert. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene. For videre spørsmål henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Snekker/taktekker (lekkasje utebod) + blikkenslager.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Øyvind Sønstebø	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	101	24		0	804.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jutilfaret 8

Hjemmelshaver
Tranby Mona Rossvoll, Sønstebø Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med hybel beliggende med flott utsyn over Lierdalen.

Adkomstvei

Se megleropplysninger/vedlegg salgsoppgave

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 ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	
2	21.05.2026	Tekstendringer vedrørende tegninger/lovligheter grunnet ny informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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