


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brådalslia 19 A, 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 37, bnr. 256, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 13372-4099

Referansenummer: MF1344

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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
- løsløse 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer og takterrasse oppført i 2022. Datidens byggeregler og byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2025: Utbedret løse gulvfliser i entré/gang og på bad/wc i 2.etg

2024: Montert elektrisk paviljong

2023: Montert elektrisk screen utenpå stort stuevindu

2023: Opparbeidet skråning bak huset med støttemur og elvestein

2023: Ny utvendig betongtapp

2022: Satt inn garderobeskap i entré/gang og i alle soverom

Ellers standard fra byggeår (2022).

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer i 3.etg. Takkonstruksjon med fall til sluk/nedløpsrør ved takterrasse over deler av 2.etg. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2021. Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malte balkong- og terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2021. Skyvedør til balkong. Sort glatt ytterdør i tre til sportsbod og garasje. Sort motorisert leddport til garasje. Det er montert kodelås på hovedytterdør og sidedør til garasje. 3.etg: Takterrasse på ca. 43 m². Terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i treverk med panel og rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Utelampe og strømuttak. 2.etg: Utgang fra spisestue til balkong på ca. 10 m². Balkonggulv med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 26 m². Terrassebord i impregnert tre. Skillevegg i tre med trepanel. Rekkverk i sortlakkert aluminium/stål. Utelampe, strømuttak og elektrisk paviljong. Terrengtrapp i betong fra gårds plass opp til uteplass/terrasseplattning. Støpt vange og rekkverk i impregnert treverk. Elektrisk screen (solskjerming) utenpå det sydøstvendt stuevindu.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i 1.etg. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Gulv 3.etg: 1-stav eikeparkett i loftstue og soverom. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett i stue/kjøkken/spisestue og soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette overflater). Himlinger: Sparklede og malte plater i alle rom. Skråhimling/saltak i 3.etg. Sort stålpipeline fra 1.etg til over tak. Peis med glassdør i 1.etg. Dekkplate av sort glass på gulv foran peis. Tretrapp med sving og åpne trappetrinn. Malte vanger, rekkverk med stålpiler og håndløper. Trappetrinn i eik. Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmner og malte glatte dørgerikter. Garderobeskap med hvit glatt front og speildør i soverom i 3.etg. Skyvedørsgarderobe med glassfronter i hovedsoverom i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite glassfronter entré/gang i 1.etg. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildører i begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad/wc fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterner med synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og spill med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1.etg: Bad/wc fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterner med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og spill med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1.etg: Teknisk rom/vaskerom fra 2022 levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med malte plater og nedsenket himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Vannfordelerskap og skjult røranlegg. Systemair ventilasjonsaggregat. Villvant sentralstøvsuger. 194 liter Oso varmtvannsbereder. Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy/oppforet kjøkkeninnredning fra 2022 med grå glatte fronter og sorte laminert benkeplater. Kjøkkenøy i lik utførelse med planlimt Franke induksjonstopp og integrert kullfilterventilator. Malte plater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lampe over kjøkkenøy. Imegreert Siemens stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, samt sensorledning under benkeskap tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

194 liter Oso varmtvannsbereder datert 15.10.2021 plassert i teknisk rom/vaskerom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap med overløp til våtromsgulv. Vannfordelerskapet og hovedstoppekran med waterguard og magnetventil er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Utekran ved inngangssiden. Innvendige avløpsrør i boligen er av pvc/plast. Hovedstrek avløpsrør er av pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til alle oppholdsrom samt avtrekk fra begge bad/wc og teknisk rom/vaskerom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom/vaskerom. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, teknisk rom/vaskerom og på begge bad/wc. Downlightsbelysning i loftstue i 3.etg, stue/kjøkken/spisestue og bad/wc i 2.etg, samt i entré/gang og bad/wc i 1.etg. Telia tv- og internett tilknytning. Boligen har Villavent sentralstøvsuger - motor/opsamler er plassert i teknisk rom/vaskerom. 400V TN-C-S

Beskrivelse av eiendommen

systemspenning. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap: 63 A hovedsikring, astrour og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i separat utvendig el-skap ved inngangssiden. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnmursbeskyttelse og drencsystem antas utført etter normale metoder for byggeåret. Stedvis synlig grunnmursplast og utvendig isolasjon over terreng. Støpt betongsåle anlagt på antatt faste stabile masser/grunn. Kompaktmur av sprøytebetong mot terreng, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er fall fra husvegg ved inngangssiden og garasje/gårdsplass. Det er bygget trapp ved enden av huset og terrasseplattning ved baksiden av huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

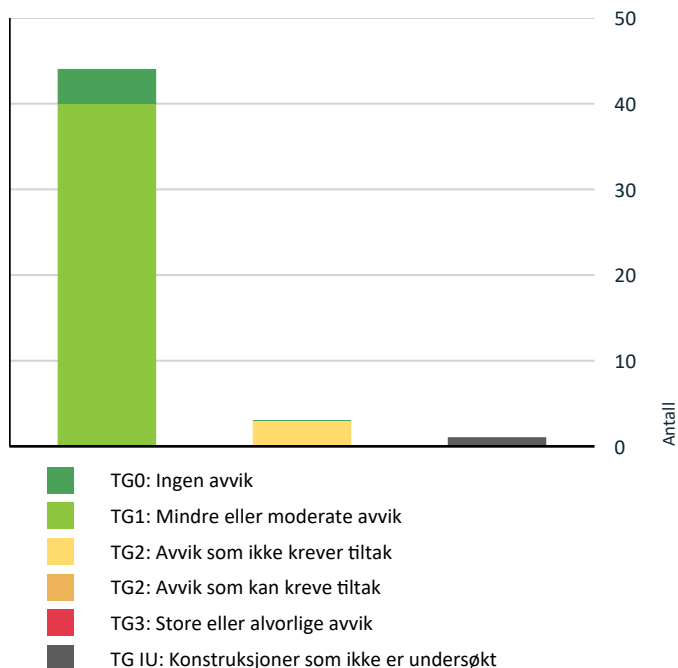
Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 30.09.2020. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.2022.

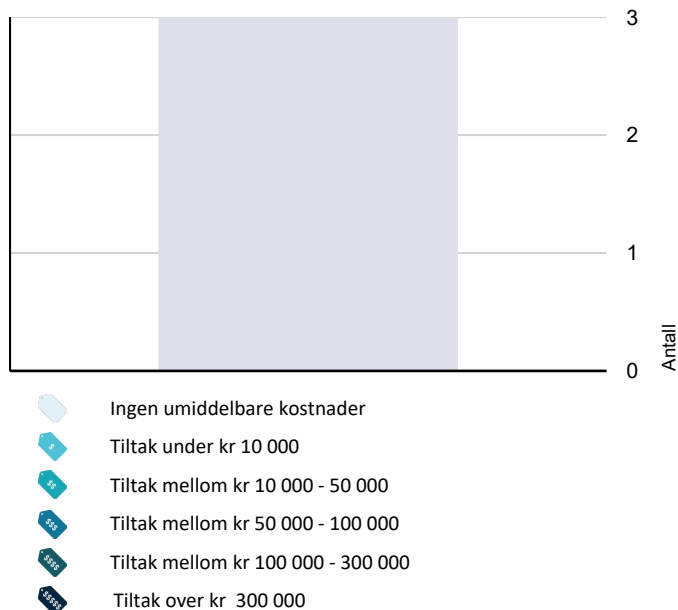
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er oppført i 2022.

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble besiktiget fra takterrasse. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



Tektekking



Tektekking



Tektekking



Tektekking

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc. Ingen synlige mekaniske skader.

Huset har takvinkel mindre enn 27 grader. Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel vil være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning. Ukjent type og mengde isolasjon. Merknad: Enkelte panelbord har stedvis ender/skjærsider uten beis, disse bør overflatebehandles. TG 1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer i 3.etg. Takkonstruksjon med fall til sluk/nedløpsrør ved takterrasse over deler av 2.etg. Takverket er lukket/skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takkonstruksjon ble besiktiget fra takterrasse og innvendig med de begrensninger det medfører. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik. Ukjent type og mengde isolasjon. Takkonstruksjon er luftet med spalte i takraft/gesims. På generelt grunnlag bør takkonstruksjonen jevnlig overvåkes/kontrolleres for fuktskader, lekkasje o.l.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2021. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malte balkong- og terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2021. Skyvedør til balkong. Sort glatt ytterdør i tre til sportsbod og garasje. Sort motorisert leddport til garasje. Det er montert kodelås på hovedytterdør og sidedør til garasje. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Merknad: Terrassedør til takterrasse tar i karm og må justeres. Terskelen har noe misfarging. Eier utbedrer før salg. Det ble målt ca. 29 cm opptrinn fra parkettgulv opp til terskel ved terrassedør.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

3.etg: Takterrasse på ca. 43 m². Terrassebord i impregneret treverk. Ukjent type underlag/tettesjikt. Fall til utvendige nedløpsrør. Rekkverk i treverk med panel og rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,00 m. Utelampe og strømuttak.

2.etg: Utgang fra spisestue til balkong på ca. 10 m². Balkonggulv med terrassebord i impregneret tre. Ukjent type underlag/tettesjikt. Fall til takrenne og nedløpsrør. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,010 m. Utelampe og strømuttak.

1.etg: Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 26 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregneret tre. Skillevegg i tre med trepanel. Rekkverk i sortlakkert aluminium/stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,00 m. Utelampe og strømuttak. Det ble satt opp elektrisk paviljong i 2024.

TG 2 Utvendige trapper

Terrengtrapp i betong fra gårdsplass opp til uteplass/terrasseplattning. Støpt vange og rekkverk i impregneret treverk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappen. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp. Påvist sprekk i trappevange i øvre del av trappløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring må utføres på sikt. Håndløpere bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrangtrapp uten rekkverk/håndløper



Sprekk i trappevange i øvre del av trappløpet

TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk screen (solskjerming) utenpå det sydøstvendt stuevindu.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 3.etg: 1-stav eikeparkett i loftstue og soverom. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett i stue/kjøkken/spisestue og soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette overflater).

Himlinger: Sparklede og malte plater i alle rom. Skråhimling/saltak i 3.etg.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. Merknad: Påvist bom i enkelte gulvfliser i entré/gang - selger opplyser at dette utbedres av utbygger fortløpende før salg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i 1.etg. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Bygget er oppført iht. datidens gjeldende forskriftskrav. Ukjent om bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt radonmålinger. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Sort stålpipes fra 1.etg til over tak. Heldekkende pipebeslag over tak. Peis med glassdør i 1.etg. Dekkplate av sort glass på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om mangler eller pålegg. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom/vaskerom under/mot terreng. Rommet har flislagt gulv og malte gipsplater. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og isopor. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ingen synlige symptomer på fukt/fuktskade.



Hulltaking i teknisk rom/vaskerom



Hulltaking i teknisk rom/vaskerom

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med sving og åpne trappetrinn. Malte vanger, rekkverk med stålspiler og håndløper. Trappetrinn i eik. Rekkverskhøyden ble målt til ca. 0,91 m.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmen og malte glatte dørgeriker. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvit glatt front og speildør i soverom i 3.etg. Skyvedørsgarderobe med glassfronter i hovedsoverom i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite glassfronter entré/gang i 1.etg. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildører i begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

2.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad/wc er levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

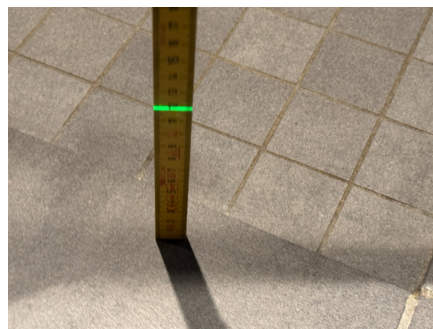
2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

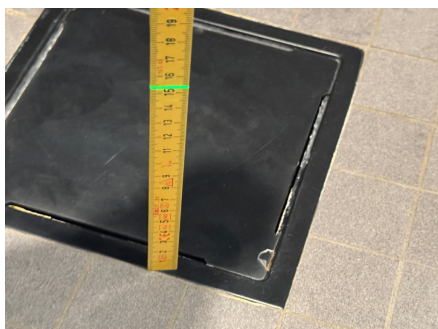
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 54 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Påvist bom i flis ved terskel og slitt silikonfuge i dusjsone - selger opplyser at dette utbedres av utbygger fortløpende før salg.



Fallforhold ca. 102 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 154 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt/påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er bygget i 2022. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Teknisk rom/vaskerom er levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med malte plater og nedsenket himling med malte plater.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

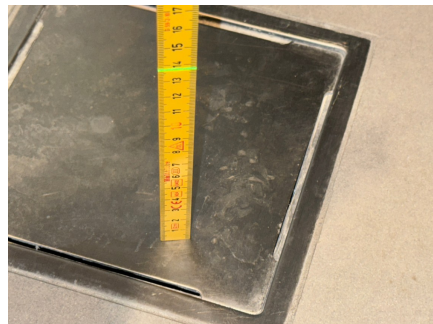
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 37 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 136 mm topp slukrist

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og overskap med hvite glatte fronter. Vannfordelerskap og skjult røranlegg. Systemair ventilasjonsaggregat. Villvant sentralstøvsuger. 194 liter Oso varmtvannsbereder. Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i teknisk rom/vaskerom ifm. undersøkelse av rom under terreng. Det ble foretatt hulltaking (73 mm), og ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Våtrommet er forøvrig bygget i 2022 og det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad/wc er levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/WC

TE 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med storformatfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

1.ETASJE > BAD/WC

TE 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 66 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold ca. 89 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 155 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt/påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterner med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende sort servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører med sort omramming, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er bygget i 2022. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy/oppforet kjøkkeninnredning fra 2022 med grå glatte fronter og sorte laminert benkeplater. Kjøkkenøy i lik utførelse med planlimt Franke induksjonstopp og integrert kullfilterventilator. Malte flater over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lampe over kjøkkenøy. Imegrert Siemens stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, samt sensorledning under benkeskap tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler). Ingen merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Franke induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

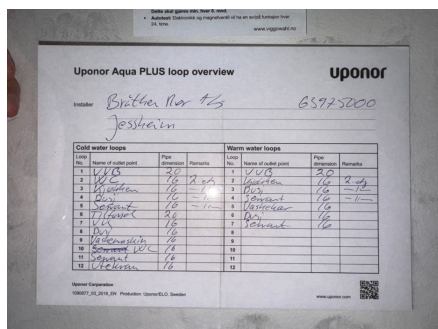
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

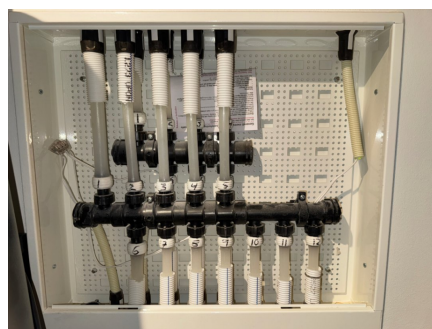
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap med overløp til våtromsgulv. Vannfordelerskapet og hovedstoppekran med waterguard og magnetventil er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Utekran ved inngangssiden. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Kursoversikt kaldt- og varmtvann



Vannfordelerskap



Hovedstoppekran med waterguard og magnetventil

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i boligen er av pvc/plast. Hovedstreck avløpsrør er av pvc/plast. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til alle oppholdsrom samt avtrekk fra begge bad/wc og teknisk rom/vaskerom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom/vaskerom. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

194 liter Oso varmtvannsbereder datert 15.10.2021 plassert i teknisk rom/vaskerom. Berederen er tilkoblet strømmettet direkte via fast installasjon. Rommet har flislagt gulv og sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TE 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, teknisk rom/vaskerom og på begge bad/wc. Downlightsbelysning i loftstue i 3.etg, stue/kjøkken/spisestue og bad/wc i 2.etg, samt i entré/gang og bad/wc i 1.etg. Telia tv- og internett tilknytning. Boligen har Villavent sentralstøvsuger - motor/opsamler er plassert i teknisk rom/vaskerom.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TE 1 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 bygnings sakkyndig 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.

40V TN-C-S systemspenning. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, astrour og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i separat utvendig el-skap ved inngangssiden. Det ble ikke opplyst om feil ved det elektriske anlegget.

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.

2022 Nyinstallasjon i 2022 utført av Elektro Norden AS. Det foreligger samsvarserklæring.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nyinstallasjon i 2022 utført av Elektro Norden AS. Det foreligger samsvarserklæring. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

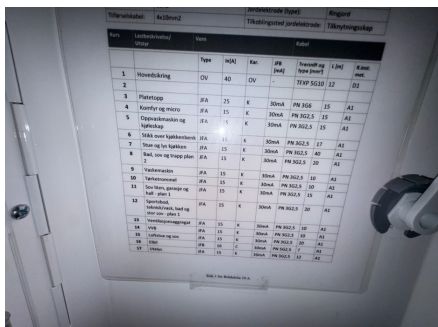
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Linje	Utskriftsnavn	Utskriftsnummer	Utskriftsår	Utskriftstype	Utskriftsstatus	Utskriftsgruppe	Utskriftsnavn	Utskriftsnummer	Utskriftsår	Utskriftstype	Utskriftsstatus	Utskriftsgruppe
1	Hovedbelysning	OV	AD	OV			TRIP SC50	12	10			
2												
3	Plattbelysning	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
4	Korridor og mester	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
5	Opplysningsbelysning	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
6	100W med opplysningsbelysning	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
7	Stue og levingsrom	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
8	Balk og trappoppgang	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
9	Trapperommet	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
10	Badrommet	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
11	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
12	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
13	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
14	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
15	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
16	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
17	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
18	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
19	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
20	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
21	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
22	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
23	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
24	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
25	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
26	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
27	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
28	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
29	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
30	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
31	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
32	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
33	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
34	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
35	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
36	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
37	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
38	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
39	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
40	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
41	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
42	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
43	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
44	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
45	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
46	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
47	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
48	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
49	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15
50	Spisestue	JFA	15	K	Sikna	PN 302.0	15	15	15	15	15	15

Kursoversikt



Sikringskapp

TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik som tyder på at byggegrunn er stabil.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drencsystem antas utført etter normale metoder for byggeåret. Stedvis synlig grunnmursplast og utvendig isolasjon over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Ingen fuktindikasjon ved stedvise søk med fuktindikator i 1.etg på befaringsdagen. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.



Grunnmur og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle anlagt på antatt faste stabile masser/grunn. Kompaktmur av sprøytebetong mot terreng, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Ukjent mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er fall fra husvegg ved inngangssiden og garasje/gårdsplass. Det er bygget trapp ved enden av huset og terrasseplattning ved baksiden av huset som gjør det vanskelig å vurdere fall fra grunnmur/husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved enden og baksiden av huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

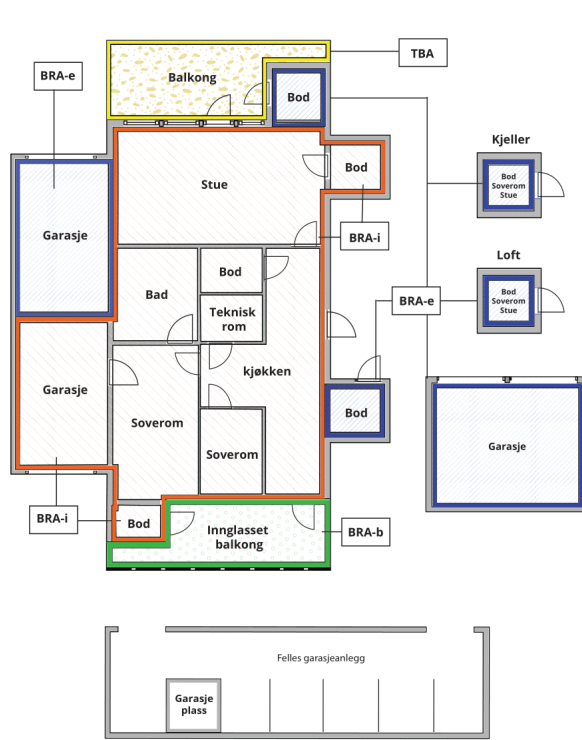
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	24			24	43
2.Etasje	74			74	36
1.Etasje	40	41		81	
SUM	138	41			79
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Loftstue m/trapp, Soverom		
2.Etasje	Stue/kjøkken/spisestue, Bad/wc, Soverom		
1.Etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom/vaskerom, Bad/wc	Garasje, Utebod	

Kommentar

3.Etasje: Loftstue med trapp og soverom. Utgang til takterrasse på ca. 43 m² (TBA). Takhøyden ble målt til ca. 2,55 m.

2.Etasje: Stue/kjøkken/spisestue i åpen løsning, bad/wc og soverom. Vestvendt balkong på ca. 10 m² (TBA). Østvendt terrasseplattning på ca. 26 m² (TBA).

1.Etasje: Entré/gang, teknisk rom/vaskerom, bad/wc og 2 soverom (BRA-i). Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m. Garasjerom og sportsbod (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 30.09.2020. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.2022.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	138	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Bjørn Erik Busch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	37	256		1	325.1 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Brådalslia 19 A

Hjemmelshaver

Bjørn Erik Busch og Tone Kathrin Hovden Busch

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Brådalsfjellet i Gjerdrum kommune. Boligen har en barnevennlig beliggenhet på boligfeltet tilbaketrukket fra trafikk. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Ask og Gjerdrum sentrum med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Området har nærhet til kulturhus, idrettsanlegg og idrettshall på Ask, mindre alpinanlegg på Kniplia, kunstgressbane og svømmehall m.m. Kort avstand til gode tur-/rekreasjonsmuligheter i Romeriksåsen med bl.a. tur- og skiløyper samt bade- og fiskevann. Sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen. Med bil ca. 3 min til Ask, ca. 14 min til Kløfta, ca. 15 min til Skedsmokorset, ca. 20 min til Lillestrøm, ca. 20 min til Jessheim, ca. 25 min til OSL Gardermoen og ca. 30 min til Oslo Sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 325.1 m² opparbeidet med terrengtrapp, terrasseplattning, støttemur og elvestein. Stedvis naturtomt med innslag av fjell i dagen. Asfaltert adkomst og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Dobbeltgarasje innlemmet i boligens 1.etg. Det er installert elbil lader. Ellers biloppstillingsplasser foran garasje og på egen gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	29.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	24.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	27.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	25.03.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MF1344>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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