

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haretråkket 1 H, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

gnr. 90, bnr. 300

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1853

Referansenummer: KD3928

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 fuktøk.

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.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsbolig over to plan med et bruksareal BRA-I på 82 m², oppført i 1988.

Planløsning:

1.etasje: Entré/trapperom.

2.etasje: Repos, gang, bod, soverom, bad, kjøkken og stue.

Romhøyden i stuen er målt til 236 cm..

Boligen disponerer i tillegg en utvendig sportsbod på 4 m².

Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong på 5 m² fra byggeåret.

Kjøkken:

Boligen er utstyrt med et kjøkken fra byggeåret. Innredningen har malte profilerte i tre, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Hvitevarer inkluderer komfyr og kjøll/frysenskap. Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Bad:

Boligen har et bad fra byggeåret i direkte tilknytning til gangen. Rommet har smartpanel på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vann og avløpsrør fra byggeåret, naturlig ventilasjon, vedovn i stuen og varmekabler på bad.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Om tomten:

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike

forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning av ukjent alder.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting skjer fra raftene, med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige.

Boligen har vinduer i PVC med 3-lags glass fra 2018.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, og en balkongdør i PVC med 2-lags glass i stuen, begge fra 2018.

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong på 5 m² fra byggeåret. Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med treheller på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. For skjerming er det montert en levegg i malt trevirke mot nabo.

Andelen disponerer en bod i et felles, frittliggende bygg på tomten. Boden er oppført i en uisolert bindingsverkkonstruksjon i tre med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er formet som et pulttak med ukjent tekking, ettersom det lå store mengder snø på taket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinyl og laminat med varierende alder og tilstand.
- Vegger: Smartpanel og malt tapet.
- Himlinger: Malte gipsplater.

* I bod, gang og stue ble det i 2022 lagt nytt laminatgulv, samtidig som veggene ble oppgradert med ny smartpanel.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet et felles pipeløp av Leca eller tilsvarende

Beskrivelse av eiendommen

lettklinkerprodukt, med en vedovn plassert i stuen fra byggeåret. Sotluken er plassert hos nabo i 1. etasje.

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. På grunn av trappens alder må det påregnes jevnlig vedlikehold av overflater for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret, samt en slett og malt skyvedør i trefiner mellom bod og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et bad fra byggeåret i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har smartpanel på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av en malt servantseksjon med underskap og sideskap samt et speil med belysning over. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. I dusjsonen er det plassert et frittstående kabinett med tilhørende blandebatteri. Ventilasjonen i rommet ivaretas gjennom naturlig avtrekk med ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et kjøkken fra byggeåret.

Innredningen har malte profilerte i tre, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap og fliser på vegg over benk. Hvitevarer inkluderer komfyr og kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kontoret i tilknytning til bereder.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg.

Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På kontoret er det installert en innebygget varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i et trau med avløp.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i trapperom/repos.

- Hovedsikring 42 amp
- Kurser 9

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

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

[Gå til side](#)

- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskaade.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. I borettslag tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

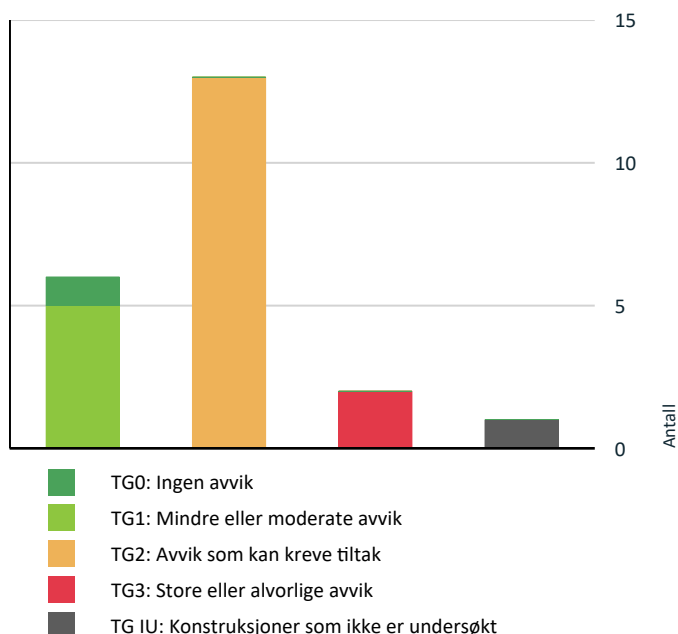
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger av boligen. Det er derfor ikke utført kontroll av dagens planløsning opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma skal innhente kommunale dokumenter og sammenholde disse med dagens bruk dersom tegninger foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra areal oppgitt i byggetegninger. Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, kan takstmann ikke foreta oppmåling av arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige.

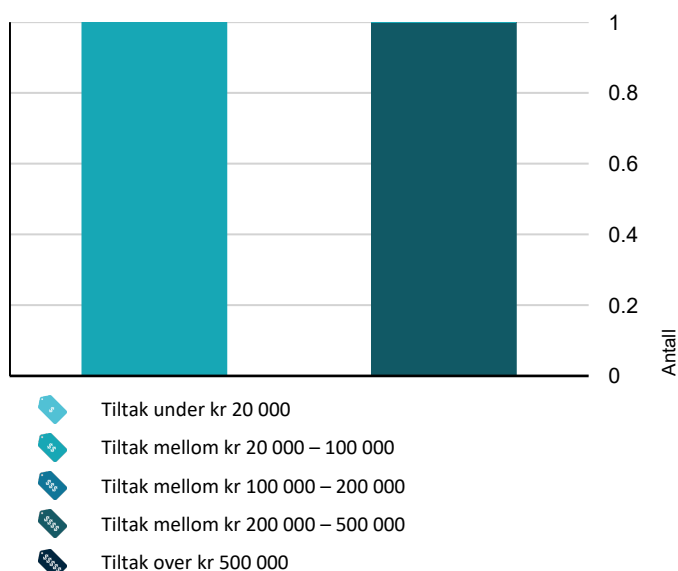
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. Sutakspatene er tydelig fuktpåvirket, med synlige fuktskjolder/skader. Mot sørøst er det også synlige fuktskjolder på takstolene samt også rundt taggjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

- Det ble påvist korroderte skruer i sluket.
- Rundt avløpsrøret til toalettet ble det avdekket skader og utettheter i vinylen.
- Det er påvist utføring rundt vinduer med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Vegger består av uegnede materialer.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er avvik:

Balkongen viser tegn til elde og slitasje, med værslitt og sprekker i trevirket. Balkongen var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenset inspeksjon.

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

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. På grunn av manglende tilgang til sotluken, har det ikke vært mulig å vurdere denne.

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

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

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

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tilstanden på trauret lot seg ikke inspisere pga mangle tilkomst.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, med synlige hakk og merker på overflater. I skapet under vasken er veggkonstruksjonen åpnet opp og mangler en dekkende gipsplate.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren med loftsvifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning. Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre taktekking og undertak er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes når funksjonen svekkes, for å unngå lekkasjer og vannskader på bygningen.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning av ukjent alder.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting skjer fra raftene, med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. Sutaksplatene er tydelig fuktpåvirket, med synlige fuktskjolder/skader. Mot sørøst er det også synlige fuktskjolder på takstolene samt også rundt takgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres, og isolasjonsmatter må legges slik at de ikke presser raftepappen opp mot undertaket. Årsaken til påvist fukt bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen, samt for å unngå risiko for mugg- og råteskader.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer i PVC med 3-lags glass fra 2018.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

! TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, og en balkongdør i PVC med 2-lags glass i stuen, begge fra 2018.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong på 5 m² fra byggeåret. Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med treheller på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. For skjerming er det montert en levegg i malt trevirke mot nabo.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen viser tegn til elde og slitasje, med værslitt og sprekker i trevirket. Balkongen var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenset inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og sprukket trevirke for å forlenge balkongens levetid og hindre ytterligere forringelse. Begrenset inspeksjon på grunn av snødekke medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende utbedring kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Utvendig sportsbod

Andelen disponerer en bod i et felles, frittliggende bygg på tomten. Boden er oppført i en uisolert bindingsverkkonstruksjon i tre med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er formet som et pulttak med ukjent tekking, ettersom det lå store mengder snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader for borettslaget.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinyl og laminat med varierende alder og tilstand.
- Vegger: Smartpanel og malt tapet.
- Himlinger: Malte gipsplater.

* I bod, gang og stue ble det i 2022 lagt nytt laminatgulv, samtidig som veggene ble oppgradert med ny smartpanel.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet et felles pipeløp av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med en vedovn plassert i stuen fra byggeåret. Sotluken er plassert hos nabo i 1. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. På grunn av manglende tilgang til sotluken, har det ikke vært mulig å vurdere denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av pipeløpet, inkludert sotluken, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert brannsikkerhet og mulig funksjonssvikt i pipen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. På grunn av trappens alder må det påregnes jevnlig vedlikehold av overflater for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart. .

TG 2 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret, samt en slett og malt skyvedør i trefiner mellom bod og gang.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles og eventuelt utbedres for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og funksjonssvikt oppstå over tid.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Boligen har et bad fra byggeåret i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har smartpanel på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av en malt servantseksjon med underskap og sideskap samt et speil med belysning over. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. I dusjsonen er det plassert et frittstående kabinett med tilhørende blandebatteri. Ventilasjonen i rommet ivaretas gjennom naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble påvist korroderte skruer i sluket.
- Rundt avløpsrøret til toalettet ble det avdekket skader og utettheter i vinylen.
- Det er påvist utføring rundt vinduer med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Vegger består av uegnede materialer.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et kjøkken fra byggeåret.

Innredningen har malte profilerte i tre, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap og fliser på vegg over benk. Hvitevarer inkluderer komfyr og kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, med synlige hakk og merker på overflater. I skapet under vasken er veggkonstruksjonen åpnet opp og mangler en dekkende gipsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende gipsplate i skapet under vasken bør erstattes for å sikre tilstrekkelig brann- og fuktbeskyttelse, samt redusere risiko for skader på veggkonstruksjonen ved eventuell lekkasje. Eventuell fornyelse av innredningen anses som et subjektivt tiltak basert på brukers behov og preferanser.

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via et mekanisk avtrekksanlegg og loftsvifte fra Flexit fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren med loftsvifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av kjøkkenventilatoren og loftsviften for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risikoen for dårlig luftkvalitet, redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Manglende tiltak kan føre til dårligere innneklima og potensielle lukt- og fuktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kontoret i tilknytning til bereder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vannrørene inspiseres av fagperson med VVS-kompetanse for å vurdere tilstand og behov for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er observert irr på rørene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av korrosjon og svekket rørkvalitet.



Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vegg eller vindusventiler i oppholdsrom som ikke har det.

! TG IU Varmesentral

Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

! TG 2 Varmtvannstank

På kontoret er det installert en innebygget varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i et trau med avløp.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tilstanden på trauet lot seg ikke inspisere pga mangle tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.
- Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å inspisere trauet for å sikre at det fungerer som tiltenkt, da manglende kontroll kan medføre at lekkasjevann ikke ledes bort, med risiko for fuktskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i trapperom/repos.

- Hovedsikring 42 amp
- Kurser 9

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjøkk 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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Tilstandsrapport



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



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.

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskafe.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. I borettslag tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

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

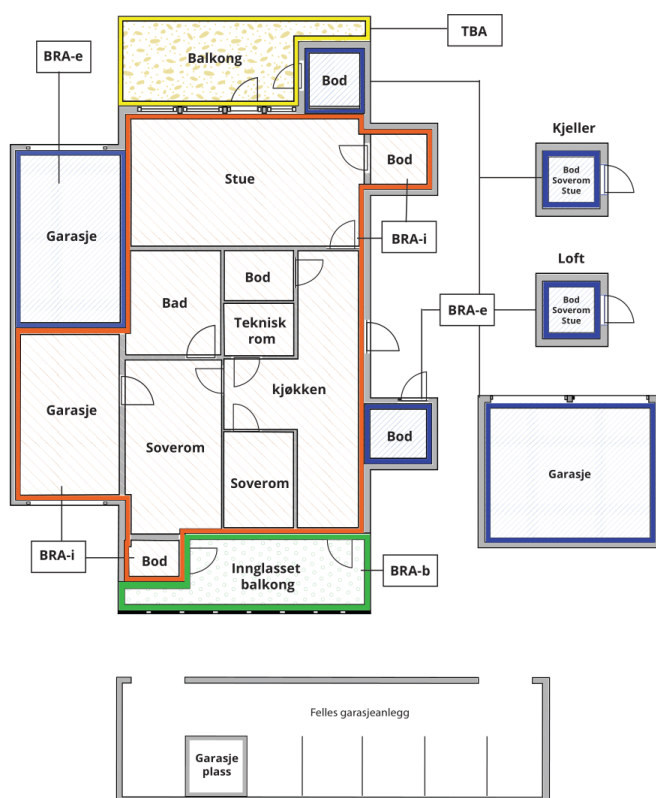
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	74			74	5
1.etasje	8	4		12	
SUM	82	4			5
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Repos, bod, soverom, bad, kjøkken, stue, gang		
1.etasje	Entré/trapperom, utvendig sportsbod	Utvendig sportsbod	

Kommentar

Ihht. NS 3940:2023+AC:2024 skal trappearealet legges til den etasjen trappen går opp til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger av boligen. Det er derfor ikke utført kontroll av dagens planløsning opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma skal innhente kommunale dokumenter og sammenholde disse med dagens bruk dersom tegninger foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra areal oppgitt i byggetegninger. Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, kan takstmann ikke foreta oppmåling av arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	90	300		0	3441 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haretråkket 1 H

Hjemmelshaver

Helgetjern Øst Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELGETJERN ØST BORETTSLAG	950640820			Makksund Tor Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og etablert boligområde i Ørje i Marker kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og barnevennlig nærmiljø. Bebyggelsen i området er variert, men domineres av eneboliger og mindre boliggrupper med tilsvarende standard og preg. Eiendommen har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med kort avstand til Ørje sentrum, hvor det finnes et bredt tilbud av dagligvarebutikker, servicetilbud, skole, barnehage og øvrige offentlige funksjoner. Området har god tilgjengelighet til lokal infrastruktur og kollektivtransport, samt enkel adkomst til hovedveinettet i retning både Mysen og Sverige. Nærmiljøet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til nærliggende grøntområder, turstier og friluftsområder, som er godt tilpasset helårsbruk. Beliggenheten kombinerer således rolige bo omgivelser med nærhet til nødvendige servicetilbud og kommunikasjonsforbindelser, og fremstår som velegnet for både familier og øvrige boligformål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."