

Tilstandsrapport



Enebolig



Ulsetvegen 5, 6670 ØYDEGARD



TINGVOLL kommune



gnr. 110, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 12626-1293

Referansenummer: HH6090

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal@raadeiendomstakst.no
473 12 312

Medansvarlig

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@raadeiendomstakst.no
952 34 014



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

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

Eneboligen ligger langs Ulsetvegen i Øydegard. Boligen ligger en kjøreavstand fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Ellers har boligen tilgang til gode turområder. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus, eller i garasjen. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat, tregulv og teppe belagte gulv. Veggene er kledd med panel og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess eller tilsvarende. Våtrommene er hovedsakelig preget av flis belagte gulv, med vegger av baderomsplater. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Vegg-konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Konstruksjonen er av ukjent trevirke, som er kledd med stående bordkledning.

Taket har saltak form. Tak-konstruksjonen er besiktiget fra lofts-luken. Konstruksjonen er av plassbygde-sperrekonstruksjoner med undertak av trebord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert en veranda på en side av bygget. Verandaen er av terrassebord.

Boligen er etablert med en utvendig trapp av treverk, opp til verandaen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat, tregulv og teppe belagte gulv. Veggene er kledd med panel og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess eller tilsvarende. Etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Videre er boligens etasjeskille av trebjelker med ukjent undergulv.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lavforekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Boligen er utstyrt med en teglstens pipe med pusset overflater. Det er montert flere vedovner med dør, igjennom bygget.

Rom under terreng er primært innredet som oppholds ro og bod areal.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det faktiske oppførings-året for badet er ukjent. Basert på still og slitasje er det fra før teknisk forskrift fra 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning av glatte fronter. Det er en nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar

- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Våtrommets tettesjikt er ikke tette og våtrommet må fornyes inkludert tettesjikt. Det er derfor ikke målt fukt inne i vegg, men foretatt fuktsøk.

Bad

Det faktiske oppførings-året for badet er ukjent. Basert på still og slitasje er det fra før teknisk forskrift fra 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning av glatte fronter. Det er en nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar

- Gulvmontert toalett

- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Bad

Det faktiske byggeåret for badet er ukjent. Basert på badet still og slitasje er det fra når teknisk forskrift fra 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med plater.

Det er en veggmontert servant.

- Veggmontert dusj

- Gulvmontert toalett

Resultatet er i grenseland for fukt i vegg. Det anbefales å følge med på utviklingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med himlingsplater.

Kjøkkenet har en lys innredning innredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skuffer og skap med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål med avrenningsplate.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskapp, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med brystningspanel.

Det innvendige taket er lagt med plater.

Kjøkkenet er utstyrt med en lys innredning som går over 1 vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask av stål med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er synlige avløpsrør av plast. Det kan være eldre rør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

200L tank i kjeller.

Delvis åpen og skjult anlegg. boligen har sikringskaper med automatsikringer og skru sikringer.

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er montert knottplast på murene på baksiden. Det er ukjent utførelse og hvordan dette er løst i front av boligen.

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus, eller i garasjen.

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1960. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

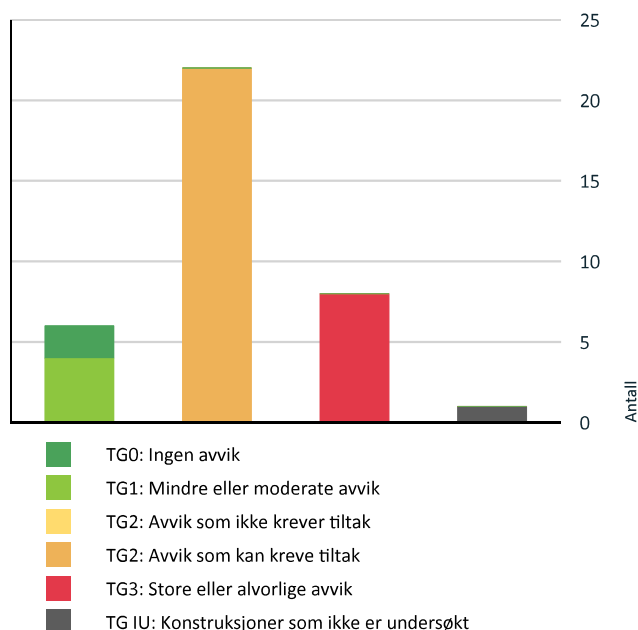
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegninger, Disse stemmer ikke med dagens rominndeling for kjeller og loft. Det er ukjent om etablering av leilighet i kjeller er omsøkt. anbefaler egen undersøkelse. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

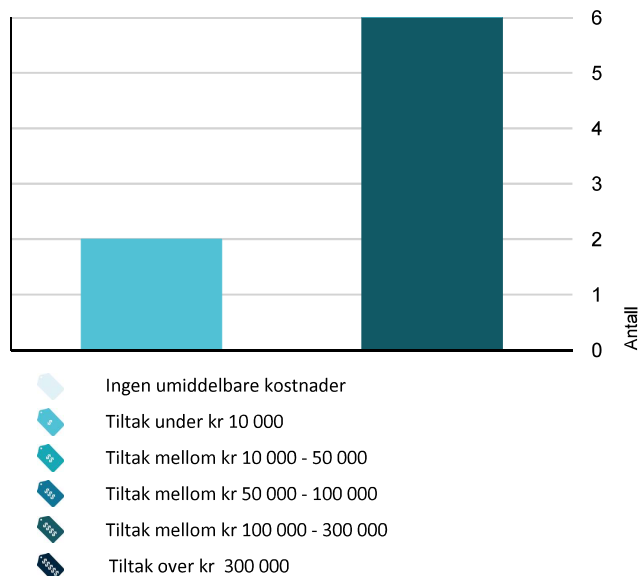
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier var ikke tilgjengelig ved befaring. Det er derfor ikke oppgitt nøyaktige byggeår (alder) på flere konstruksjoner. Konstruksjonens alder settes som ukjent og den sannsynlige alderen blir bedømt basert på konstruksjonens still og nivå av slitasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Dette er en eldre bolig.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1896

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligformål

Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat, tregulv og teppe belagte gulv. Veggene er kledd med panel og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess eller tilsvarende. Våtrommene er hovedsakelig preget av flis belagte gulv, med vegger av baderomsplater. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktecking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Vegg-konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av ukjent trevirke, som er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Delvis værslitt kledning som har behov for maling/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltak form. Tak-konstruksjonen er besiktiget fra lofts-luken. Konstruksjonen er av plassbygde-sperrekonstruksjoner med undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist merker av fuktskjolder langs bjelkelaget. Fuktskjoldene lot seg ikke måles av fuktindikator. Det er ettermontert plast under undertaket av tre. Bjelkelaget er utført av plassbygde sperrer i skjært tømmer. Det er usikkert om konstruksjonene er egnet for "tungt tak" av betongtakstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt-skjolder er tegn på pågående eller eldre fukt-inntrenging via utett tak. Avviket gir grunnlag for at skaden overvåkes jevnlig for å dokumentere utviklingen av skjoldene. Det var ikke mulig å komme seg opp på loftet da luken ikke hadde stige. Anbefaler egen kontroll fra loft.



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

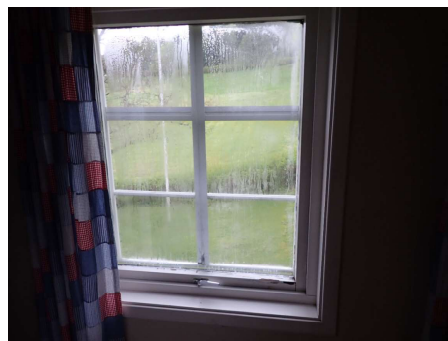
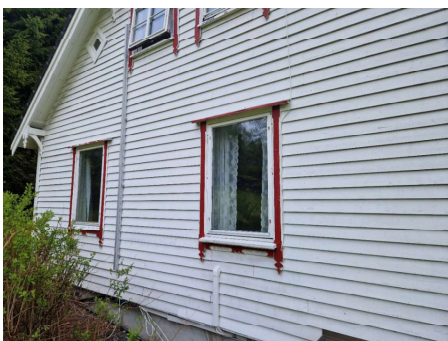
Det er en del vinduer med spukne glass, råte i karmen og som har avvik i innsetting.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes vedlikehold og fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at hoved-ytterdøren er montert skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdøren bør justeres.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda på en side av bygget. Verandaen er av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

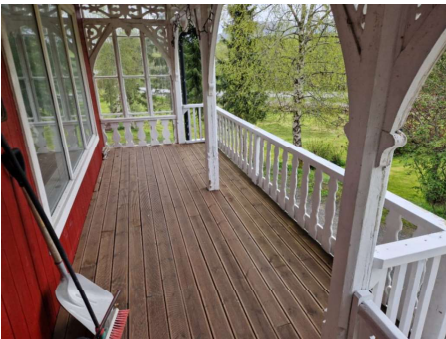
Det er registrert ikke-fagmessig oppførelse av verandaens bærende konstruksjoner. Bjelkelaget er skjøtet og har nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Verandaens konstruksjoner må forsterkes og utbedres. Slik konstruksjonen står i dag kan bjelkelaget knekke, hvis avviket ikke blir utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Utvendige trapper

Boligen er etablert med en utvendig trapp av treverk, opp til verandaen.

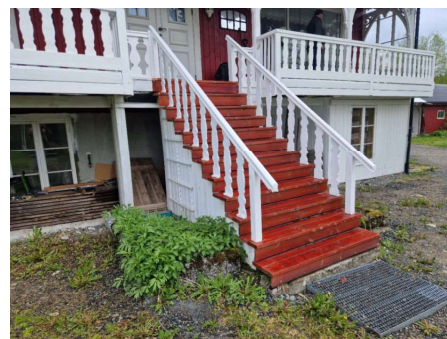
Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring. Ved lav rekkverkshøyde er fallrisiko økt og det anbefales å forhøye rekkverk.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat, tregulv og teppe belagte gulv. Veggene er kledd med panel og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av boligens overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Videre er boligens etasjeskille av trebjelker med ukjent undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollen er en stikkprøve og det kan være større avvik i eldre boliger, som ikke blir oppdaget ved en stikk kontroll. Stue og kjøkken i 1. etasje er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Anbefaler egen vurdering.

TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lavforekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en teglsteins pipe med pusset overflater. Det er montert flere vedovner med dør, igjennom bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

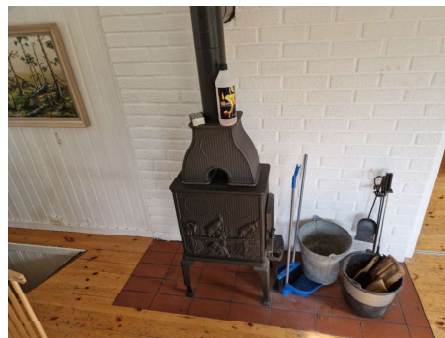
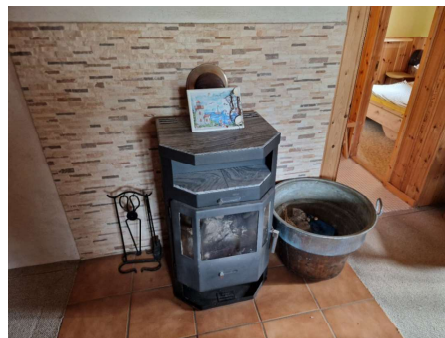
Det er ikke fremlagt feierapport.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefaler å innhente dokumentasjon. Kostnadskonsekvens er satt for kostnad i forbindelse med kontroll og ikke en eventuell utbedring, da pipen bør kontrolleres nærmere. ytterligere kostnader må påregnes. Slik som pipen står i dag er det økt brannrisiko.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er primært innredet som oppholds rom og bod areal. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Tilstandsrapport

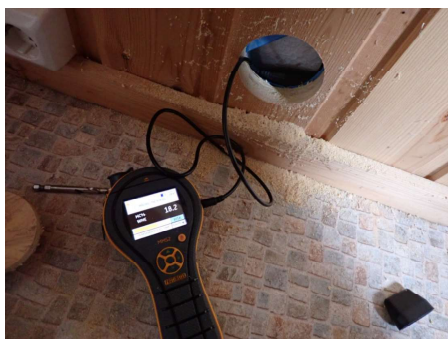
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Isopor/styropor er brannfarlig materiale og kan ikke brukes som isolasjon i veggkonstruksjon. Isoporen må fjernes fra veggkonstruksjonen eller gipses inn. Priskonsekvens reflekterer kost av riving av isopor og gjenoppbygging. Tiltak ved eventuell fuktsikring er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

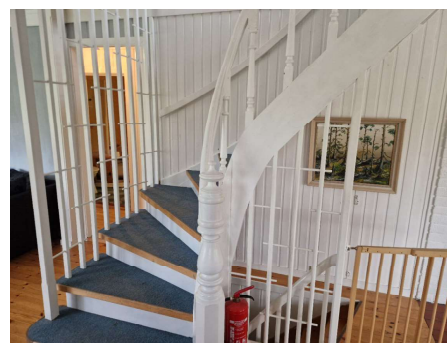
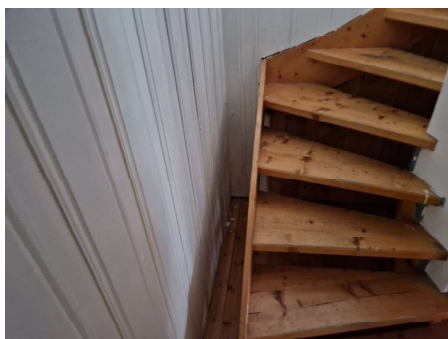
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Det faktiske oppførings-året for badet er ukjent. Basert på still og slitasje er det fra før teknisk forskrift fra 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning av glatte fronter. Det er en nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar

- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Det er registrert at baderomsplatene glipper fra hverandre og er derfor ikke fuget eller tette.

Det er registrert avvik i fall- forholdet.

Den forventede brukstiden for tettesjiktet og sluk-løsningen er passert.

Det er montert et vindu i våtsonen.

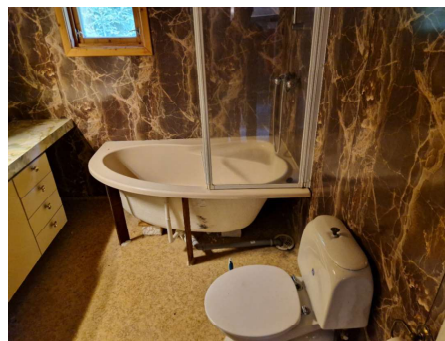
Våtrommet har kun naturlig ventilering. Det er ikke tilfredsstillende tiluft til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- 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.

Slik våtrommet står i dag er det en risiko konstruksjon. For at rommet skal oppnå en TG 0 eller 1 må vaskerommet opp til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommets tettesjikt er ikke tette og våtrommet må fornyes inkludert tettesjikt. Det er derfor ikke målt fukt inne i vegg, men foretatt fuktsøk.

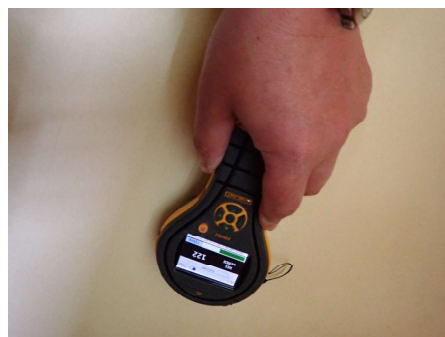
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

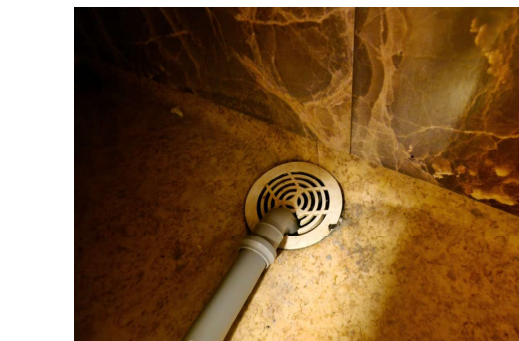
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må fornyes med tettesjikt. Det ble ikke påvist fukt ved fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av badet som det er idag, så er det fare for fuktskader i konstruksjonen.



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell



Tilstandsrapport

Det faktiske oppførings-året for badet er ukjent. Basert på still og slitasje er det fra før teknisk forskrift fra 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning av glatte fronter. Det er en nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar
- Gulvmontert toalett
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Det er påvist ikke-fagmessig montering av baderomsplatene.

Det er montert et vindu i våtsonen.

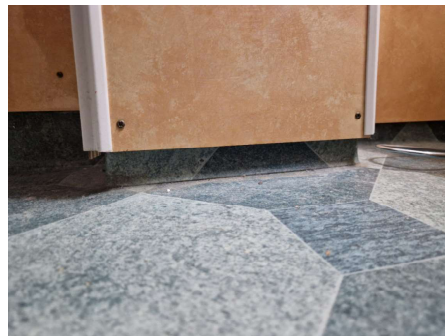
Den forventede brukstiden på tettesjiktet og sluk-løsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- 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.

Slik våtrommet står i dag er det en risiko konstruksjon. For at rommet skal oppnå en TG 0 eller 1 må våtrommet opp til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

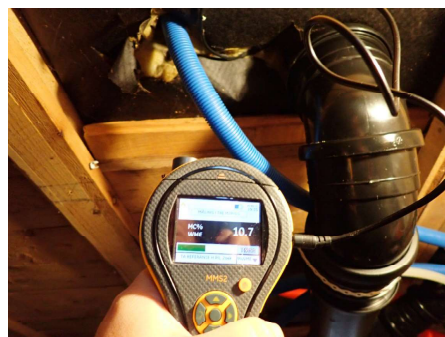


HOVEDETASJE > BAD

TG 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Det faktiske oppførings-året for badet er ukjent. Basert på still og slitasje er det fra før teknisk forskrift fra 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med plater.

Det er en veggmontert servant.

- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett

Vurdering av avvik:

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

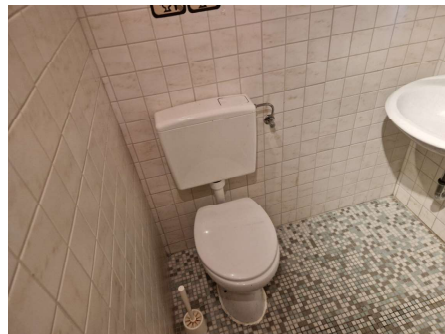
Det er ikke mulig å påvise membraner i våtrommet.

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.

Ved bruk av badet er det risiko for fuktskade i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Resultatet er i grenseland for fukt i vegg. Det anbefales å følge med på utviklingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, så er det risiko for fuktskade i vegg.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med himlingsplater.

Kjøkkenet har en lys innredning innredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, integrert ovn, steketopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

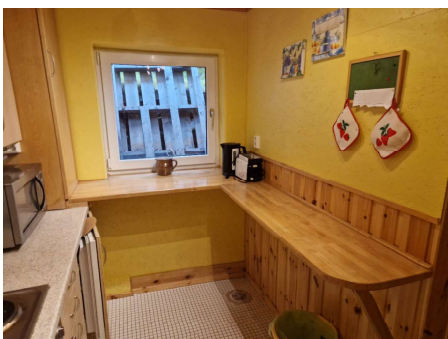
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med plater. Kjøkkenet er utstyrt med en lys innredning som går over 1 vegg. Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask av stål med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Det kan være eldre rør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje og i kjellerstue. Ukjent alder på varmepumpe i kjellerstue.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke foretatt funksjonstest. Anbefaler egen kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

200L tank i kjeller.

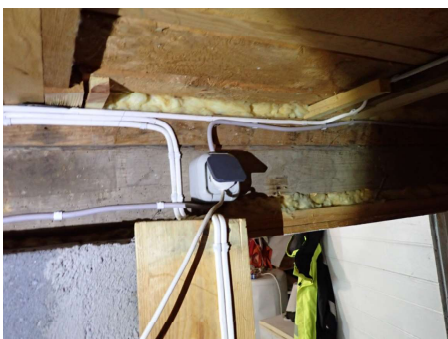
Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Delvis åpen og skjult anlegg. boligen har sikringskaper med automatsikringer og skru sikringer.

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.
1960 Sannsynlig år for etablering. Det er utbedret delvis gjennom åra.
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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

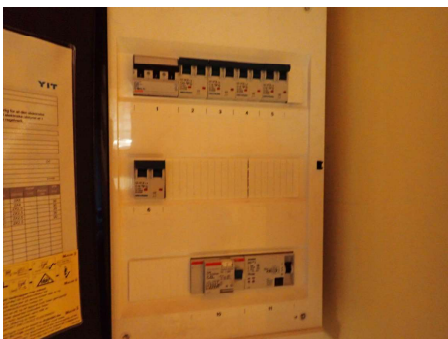
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.

Generell kommentar

Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er montert knottplast på murene på baksiden. Det er ukjent utførelse og hvordan dette er løst i front av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Anbefaler å innhente dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus, eller i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1960. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det er ikke mottatt informasjon på at det finnes nedgravd tank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Opplagring av utstyr og kjøretøy

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Garasjen er oppført på støpte betongdekke med ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med ståendebordkledning. Taket har saltak form tekket med stålplater. Konstruksjonen er av plassbygde sperrekonstruksjoner. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpte betongdekke med ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med ståendebordkledning. Taket har saltak form tekket med stålplater. Konstruksjonen er av plassbygde sperrekonstruksjoner. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

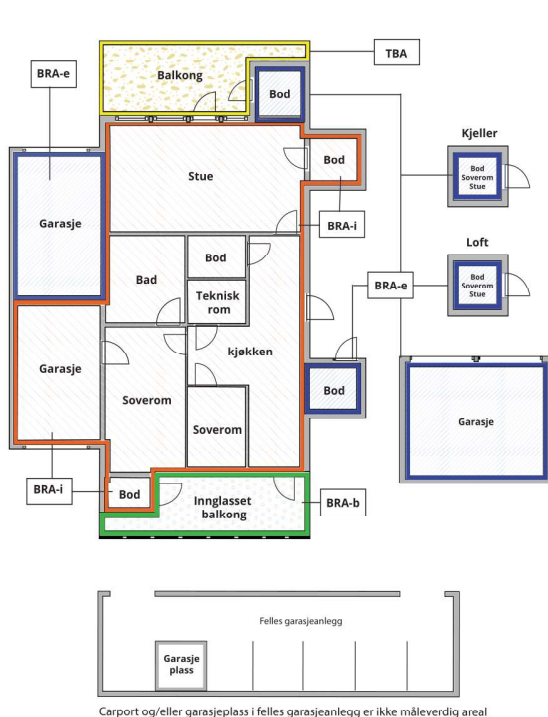
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	83			83	
Hovedetasje	89			89	24
Underetasje	86			86	
SUM	258				24
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Hovedetasje	Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom		
Underetasje	Bod, Bod 2, Gang, Bod 3, Gang 2, Stue, Entré, Bad, Kjøkken		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Boligen er oppmålt og vurdert som en boenhet.

Aralet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtetnisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger, Disse stemmer ikke med dagens rominndeling for kjeller og loft. Det er ukjent om etablering av leilighet i kjeller er ønsket. Anbefaler egen undersøkelse. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

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)
Enebolig	224	34
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig Vaskekjeller er vurdert som bodareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	110	7		0	16555.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulsetvegen 5

Hjemmelshaver

Kvisvik Else Karin, Kvisvik Knut

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger langs Ulsetvegen i Øydegard. Boligen ligger en kjøreavstand fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Ellers har boligen tilgang til gode turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF (Landbruk, natur- og friluftsliv)

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus, eller i garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Eiendommen er SEFRAK registrert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1980	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	08.05.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomskart	12.05.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikelrapport	02.05.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 foretas med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for 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 dampsperrer 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 nedslitting 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/HH6090>

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