

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rosenfinkringen 5H , 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

 gnr. 125, bnr. 38, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

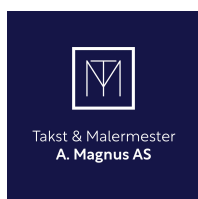
Oppdragsnr.: 22668-1005

Referansenummer: DC3011

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekingen. TGIU

Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringsdagspunktet.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Takteking er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

Takrenner og nedløp vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Undertaket og loftkonstruksjoner er kun inspisert fra tak/himlingsluke opp til inspeksjonsloftet.

Undertaket og loftkonstruksjonen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer i boligen, ingen funksjonsavvik.

Vinduer vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av balkong/terrassedør og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Entréterrasse på 6 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 28 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vegger, tak/himlinger og gulv: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skjevheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Skorsteinen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller

Beskrivelse av eiendommen

kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på det ble registrert knirk i enkelte trinn på befaringsstidspunktet.

Innvendig har boligen malte dører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 27 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom nabovegg og ved hull boring der kan det skade vannrør.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er er målt til 35 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp

Beskrivelse av eiendommen

fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang i 2.etasje. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenventilator er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

OSO Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk bod med sluk i gulvet.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk bod.

Automatsikringer og jordfeilbryter

13 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

Dreneringen er fra 2016.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Det anbefales spyling og rens av drenerør ved ett eierskifte.

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnet mye snø på befaringsdagen og at terrassene er montert helt inn til ytterveggene, ble ikke grunnmur visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder og terrassers konstruksjoner

Risiko: Det kan være risiko for skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en

ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Relativ flatt terreng med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrenget visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder og terrassers konstruksjoner

Risiko: Det kan være risiko for skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en

ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

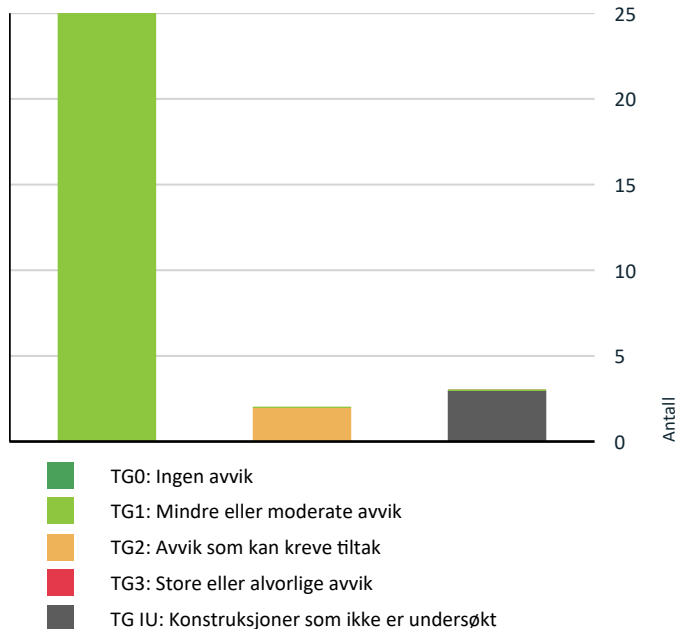
Rekkehus

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

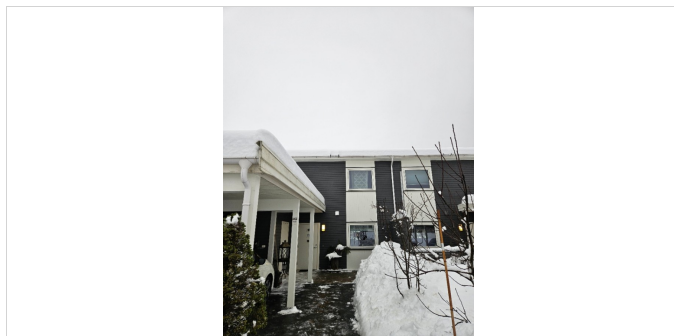
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekingen. TGIU

Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet. Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Takteking er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.



Bilde av snødekket yttertak

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

Takrenner og nedløp vurderes å normal slitasje etter alder og bruk.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undertaket og loftkonstruksjoner er kun inspisert fra tak/himlingsluke opp til inspeksjonsloftet.

Undertaket og loftkonstruksjonen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer i boligen, ingen funksjonsavvik. Vinduer vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av balkong/terrasedør og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Entréterrasse på 6 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 28 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og slitemerker på overflaten. Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vegger, tak/himlinger og gulv: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Skorsteinen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på det ble registret knirk i enkelte trinn på befaringsstidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 27 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mandsjett under klemring i sluket.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom nabovegg og ved hull boring der kan det skade vannrør.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



Tilstandsrapport

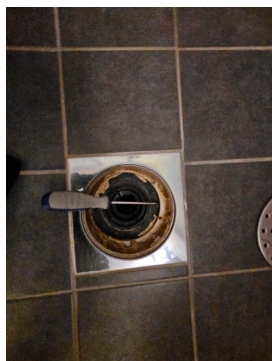


ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang i 2.etasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (det vi si at det ble registrert ingen utslag på fuktmålingen).



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenventilator er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekransen funksjonstestes ved første anledning.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



TO 2 Varmtvannstank

OSO Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk bod med sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hjemmelshaver opplyser om at det er noe avdrypp fra varmtvannsberederen.

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk bod.
Automatsikringer og jordfeilbryter
13 fordelingskurser

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.

2016 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Bjørn Tores Elektro AS 07.04.2017

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

Ja Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring ved oppføringen av elbillader. Dette betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Ved eventuelt salg eller videre bruk anbefales det å innhente nødvendig samsvarserklæring fra godkjent installatør for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Bjørn Tores Elektro AS 07.04.2017

Det gjøres oppmerksom på at det ikke fremlegges samsvarserklæring på oppføringen av elbilladeren i carporten.

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 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2016.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnet mye snø på befaringsdagen og at terrassene er montert helt inn til ytterveggene, ble ikke grunnmur visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder og terrassers konstruksjoner

Risiko: Det kan være risiko for skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

! TG IU Terrengforhold

Relativ flatt terreng med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrenget visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder og terrassers konstruksjoner

Risiko: Det kan være risiko for skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler.

Minimumskravet er at man har minst én røykvarslar i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

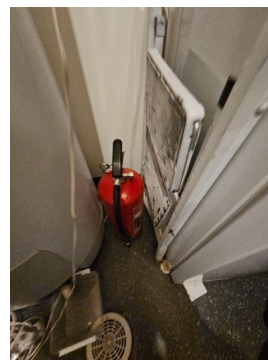
En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidpunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



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

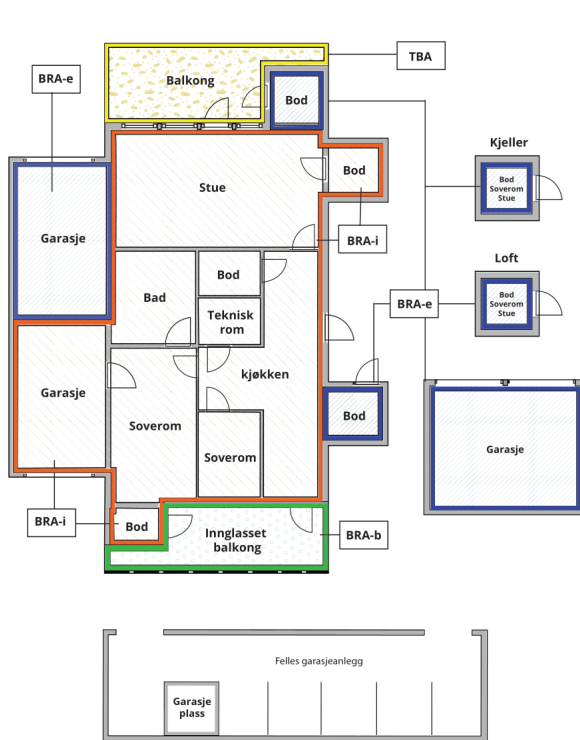
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	65	5		70	34
Etasje 2	65			65	
SUM	130	5			34
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad, teknisk bod, stue/kjøkken	Utebod	
Etasje 2	Gang med trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom eller S-rom bli ført opp i rapporten.

BRA-i: 130 m².

- 1.etasje: Entré/gang, bad 1, teknisk bod 1 og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bod 2, bad 2 og soverom 3.

BRA-e: 5 m².

- 1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 135 m².

- 1.etasje: Entré/gang, bad 1, teknisk bod 1 og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bod 2, bad 2 og soverom 3.
1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 34 m².

- 1.etasje: Terrasse 1 og terrasse 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39 m.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.39 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innsiden av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt oppført elbillader i carporten, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring ved oppføringen av elbillader. Dette betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Ved eventuelt salg eller videre bruk anbefales det å innhente nødvendig samsvarserklæring fra godkjent installatør for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Marianne Isabella Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	125	38		8	256.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rosenfinkringen 5H

Hjemmelshaver

Johansen Marianne Isabella

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset er en del av ett sameie på Maura

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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. Id KP2018-2035

Om tomten

Relativ flat tomt med asfalter internveier inn til inngangspartier og opparbeidet gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Parkering

Parkering i carport. Carporten er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at carporten ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner. Hjemmelshaver opplyser om at carporttaket har ved spesielt vær på vinter, drypp fra innvendig tak ytterst(ikke uteboden) Dette ble tatt opp med utbygger via Sameiet, som hevdet at det skyldtes kondensdannelse og var grunnet nesten flatt tak. Og ingenting de kunne gjøre noe med.

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Oppvarming

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på begge bad, peisovn på stue og panelovner på enkelte rom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.01.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Fremvist		Ja
Egenerklæringsskjema	26.01.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Fremvist		Ja
Forretningsførerinfo	26.01.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Fremvist		Ja
Samsvarserklæring	16.01.2026	Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Bjørn Tores Elektro AS 07.04.2017	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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