


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holakervegen 30 , 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

 gnr. 149, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1010

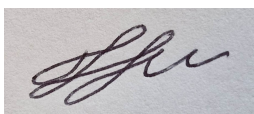
Referansenummer: ZT4616

Autorisert foretak: Vestrum taksering 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



Thomas Togstadhagen Vestrum

Ekstern Takstingeniør

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Tilstandsgrader er vurdert med utgangspunkt i gjeldende forskriftsnivå på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Bygningen er prosjektert og oppført etter moderne krav til isolasjon, fuktsikring og ventilasjon.

Det bemerkes at korrekt bruk, drift og vedlikehold av boligen er avgjørende for å opprettholde forventet funksjon og levetid. Dette gjelder særlig ventilasjon av våtrom og andre fuktbelastede arealer, hvor tilstrekkelig luftutskiftning og normal bruk er viktig for å forebygge fuktskader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Det gjøres oppmerksom på at det registreres to skadede mønestein fra bakkeplan. Hjemmelshaver opplyser underveis i befaringsdag at disse utskiftes snarest. Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med stående trepanel. Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Det er ikke foretatt stikktakning i trevirke for å undersøke råteskader da boligen nylig er oppført.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

Det gjøres oppmerksom på:

- Det registreres ubehandlet trevirke særlig ved overganger/tilslutninger/underkant kledning og dette må grunnes og overflatebehandles i to omganger for å opprettholde forventet levetid.
- Fasader i tre er fabrikkmalt fra byggeår og krever et nytt lag med overflatebehandling.
Det er forsøkt inspisert takluke i hoveddel fra gardintrapp i walkin closet, gjennomføringen er tettet igjen med isolasjon og dampsperre. Det er derfor ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for en visuell tilkomst fra gardintrapp. Takkonstruksjon/loft hoveddel er derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Loft er inspisert fra luke i himling i gang i utleiedel. Inspeksjonen er utført fra gardintrapp, og det var ikke gangbart gulv på loftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som var visuelt tilgjengelig fra inspeksjonsluke.

Konstruksjonen fremstår i hovedsak med gipsede overflater. Det ble ikke registrert synlige avvik som tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørere i de tilgjengelige områdene på befaringsdagen. Det registreres at innside av gavlvegg ikke er kledd med gips på de deler som er synlige fra inspeksjonsluke. Konstruksjonen er kun inspisert fra luke, og full oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres. I henhold til arbeidstegninger skal to av yttervegger nærmest hoveddel være utført med brannmotstand REI 30.

Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele lofts-konstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser at et vindu ved tofløyet dør på sørsiden av boligen er knust ved et uhell, og at glassmester er engasjert for utskiftning av glass, utskiftning av glass er foretatt etter befaringsdato.

2-fløyet malt hovedytterdør i tre.
2-fløyet terrassedør av tre, på sørside.
Terrassedør i malt tre, på vestsida.
2-fløyet verandadør i veranda i 2.etasje.
Hovedytterdør av malt tre i utleiedel.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Enkelte dører kan med fordel justeres for optimal gange.

Det er observert vesentlige kvæutslag på 2-fløyet verandadør, på begge sider utvendig, mest fremtredende på høyre side sett utenfra. Kvæutslag (harpiks) kan forekomme på ytterdører i trevirke, særlig furu, som følge av naturlige egenskaper i materialet og påvirkning fra temperatur. Forholdet vurderes primært som en estetisk

Beskrivelse av eiendommen

observasjon og anses ikke å ha vesentlig betydning for funksjon, det anbefales å følge med på forholdet og vurdere vask og overflatebehandling ved behov.

TBA: 96m²

1.etasje:

- Støpt dekke ved inngangsparti på 14,72m²
- Støpt dekke på deler av sør og vestsida med adkomst fra terrassedør kjøkken og 2-fløyet dør i stue på 55,63m².
- Frittliggende terrasse med levegg på 19,11m².

2.etasje:

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på 6,71m²

Støpt dekke ved inngangsparti på ca. 14,72 m². Oppbygning under dekke er ukjent da det ikke er tilkomst for inspeksjon, og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår forenlig fra byggeår, med mindre avflassing av overflate. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Støpt dekke på deler av sør- og vestsida med adkomst fra kjøkken og stue på ca. 55,63 m². Oppbygning under dekke er ukjent og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår med normal slitasje og mindre avskalling. Det registreres en sprekke i betongplate fra utvendig hjørne av bygningskropp og skrått utover terrasse. Det ble ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen, men forholdet bør observeres og holdes under oppsyn. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Frittliggende terrasse med levegg på ca. 19,11 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, fundamentert på lecablokker, på stedlige masser. Vurderes forenlig med alder og bruk. Ved fundamentering på stedlige masser kan det på sikt være behov for oppretting og/eller justering.

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på ca. 6,71 m². Konstruksjonen er lukket. Tettesjikt og fallforhold kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt. Overflater består av terrassebord i tre. Høyde på rekkverk er målt til 1m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Glatte behandlede flater.
Tak/himling: Glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand.

Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser og vurdering. Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 30mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurderes forenlig med alder og bruk.

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

Bad/vaskerom (utleiedel)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Badet er oppført etter TEK17. Gulvet er flislagt. Det registreres tilnærmet flatt parti/minimalt med fall mot dør foran tilkomstdør.

Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er over 30 mm. Det er ikke registrert oppkant med vanntett sjikt på minimum 15 mm i døråpning.

Leietaker opplyser at det har forekommet drypplekkasje fra vaskemaskin, hvor deler av vannet har ledet mot dør.

TG2 vurderes da fallforhold på gulv ikke vurderes tilfredsstillende for å sikre bortledning av lekkasjevann til sluk, jf. krav til fall og håndtering av lekkasjevann i TEK17. Manglende oppkant ved døråpning bidrar til økt risiko for vannspredning ut av våtrommet. Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

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

Vurderes forenlig med alder og bruk.
Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under fliser av betydning. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 40mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk etter stikkprøveprinsippet på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser

eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil på vegg med innebygd belysning. Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt på befaringsdagen.

Det er plassert badekar som er punktlimt mot vegg. Fallforhold rundt sluk (under badekar) kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Badekaret er plassert i et nedsenket område, hvor det er målt over 10 mm nedsenkning. Fra dette området er det målt ca. 28 mm høydeforskjell mot dørterskel. Eksakt høyde på sluk er ikke tilgjengelig og derfor ikke målt.

Det er ikke registrert bom (hulrom) av betydning under flis på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluk må foretas for verifisering. TGIU.

TGIU vurderes for sluket da fallforhold på gulv ikke lar seg verifisere fullt ut grunnet fastmontert badekar, samt usikkerhet knyttet til høydeforhold og bortledning av vann.

Risiko:

Manglende verifisering av fallforhold kan medføre at eventuelt vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

Beskrivelse av eiendommen

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fallforhold ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig. Ukjent type sluk. Klemring og slukmansjett er ikke verifiserbare. Ukjent tettesjikt/membran.

Badekar er plassert over sluk og er punktlimt mot vegg. Sluk og tilhørende fallforhold er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Årsak:

TGIU vurderes da sluk og fallforhold ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av badekar.

Risiko:

Manglende tilgang til inspeksjon kan medføre at eventuelle avvik ved sluk eller fallforhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på sluk og tilhørende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp, kombiovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Planlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktstøkk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner

hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det er avskallet en bit av stein plate i fremkant av benkeplate. Forholdet vurderes som kosmetisk og vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller bruk.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert i tak/himling over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktstøkk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling over overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt gulv.
Overflatebehandlede glatte vegger og tak/himling.

Vegghengt WC med innebygget systerne. Det registreres lekkasjesikring med sensor teipet fast oppunder vegghengt systerne. Inspeksjonsluke og fremlagt produktdatablad viser at det er benyttet TECE systernekaske med sealingbag.

Tilstandsgrad gis ikke dette punktet da dette punktet ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er

Beskrivelse av eiendommen

inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall og rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert på vaskerom i hoveddel, med dreinsåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Fordelerskap plassert på vegg bad i utleiedel, med dreinsåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran i hoveddel er lokalisert i fordelerskap vaskerom og fungerer etter hensikten.

Stoppekran i utleiedel er lokalisert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av produktdatablad på benyttede innebyggete sisterner. Det er benyttet TECE sisternekasse med sealingbag. Løsningen er utformet slik at eventuell lekkasje fra sisternen ledes ut bak veggghengt WC. Det er ikke mulig å verifisere utførelse eller fullstendig lekkasjesikring uten inngrep. For verifisering må dette undersøkes av fagkyndig rørlegger.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom i hoveddel. Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom i utleiedel.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes generelt høyt vanntrykk i boligen. Trykket kan med fordel justeres ned slik at vann drenerer raskere enn det fylles i servanter og oppvaskkummer både i hoveddel og utleiedel.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt inspisert uten at det ble registrert avvik på befaringdagen. Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest av oppvaskkummer og servanter, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer fra avløpsrør på befaringdagen.

Stakemulighet og eventuelle stakeluker i avløpssystemet er ikke lokalisert på befaringdagen. Det er derfor ikke verifisert om tilfredsstillende tilgang for rensing og vedlikehold av avløpssystemet er etablert. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på vaskerom i hoveddel. Aggregat er plassert på bad/vaskerom i utleiedel.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at filterskift foretas 1-2 ganger i året.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det

anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

Hoveddel:

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom i nærheten av sluk i gulv.

Ukjent type varmtvannsbereder på ca. 120L plassert på vaskerom, med sluk i gulv. Berederen er skjult bak vaskemaskin og innredning på vaskerom og derfor ikke vurdert eller inspisert. TGIU.

Utleiedel:

Høiax varmtvannsbereder på 113L plassert på bad/vaskerom, med sluk i gulv.

Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at det drypper tidvis fra sikkerhetsventil på begge Høiax beredere.

Det er ikke etablert ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberederne, noe som kan medføre trykkøkning i anlegget og avdrupp fra sikkerhetsventil.

Hjemmelshaver opplyser at rørlegger som har installert røranlegg i boligen, skal etablere ekspansjonskar. Dette punktet vurderes derfor til TG1. Dette forutsetter riktig dimensjonering og installasjon i henhold til TEK 17. Hjemmelshaver opplyser at ekspansjonskar er etablert med oversendt sjekkliste utført av Rognstad VVS AS.

Det er vannbåren varme i deler av gulv i utleiedel. Anlegget er ikke etablert i hoveddel.

På befaringdagen ble tilgjengelige gulvoverflater visuelt kontrollert i tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert sprekker eller svelling som kan indikere skader relatert til gulvvarme.

Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i utleiedel og er visuelt inspisert. Det registreres rustdannelser i nedre del av skapet. Leietaker opplyser at dette har vært tilstede siden innflytting. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer er ikke inspisert og er vurdert ut fra alder.

Hoveddel:

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 23 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom uten noen sikringer, med ukjent formål.

Utleiedel:

Sikringsskap plassert på vegg i gang med automatsikringer og 16 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring med beskrivelse:
Ny installasjon i enebolig med hybelleilighet.

Det er ikke opplyst av hjemmelshaver at det er foretatt endringer av elektrisk anlegg, etter byggeår.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av

grunnforholdene.

Boligen er oppført i 2023 og har ikke rom under terreng eller krypkjeller. Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres. Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Fundamenter er ikke synlige. Grunnmur er utvendig kledd med grunnmursplater, og visuelt tilgjengelige flater er inspisert på befaringsdagen.

Det er ikke registrert riss, sprekker eller skader på visuelt tilgjengelige overflater på befaringdagen. På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligen er plassert i flatt område, med flatt område rundt bygningskroppen.

I henhold til NS 3600 skal dette punktet vurderes til TG2 når det er dårlig fall eller flatt rundt bygningskroppen.

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

[Gå til side](#)

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Det registreres manglende rekkverk eller annen sikring ved forstøtningsmurer der det etter dagens krav normalt stilles krav til sikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

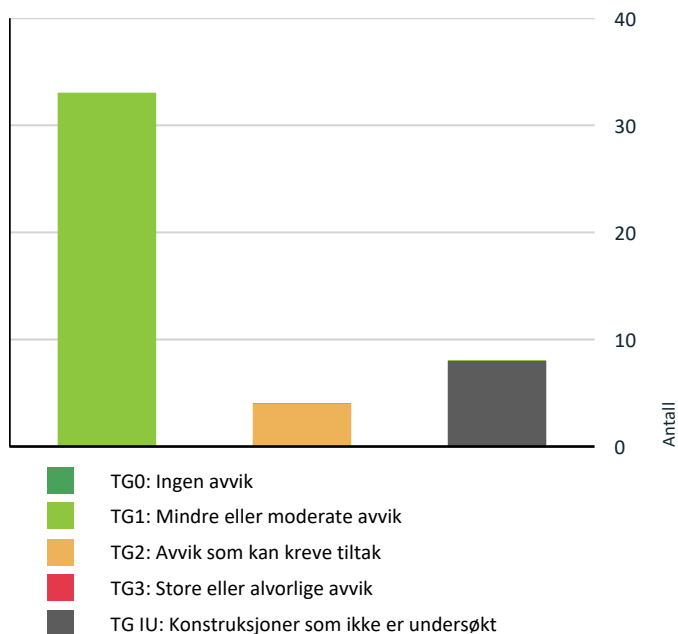
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt ferdigattest for tiltakets/byggets art med beskrivelse: enebolig med leilighet.

Av fremlagte, godkjente tegninger fremkommer det at vegg mellom stue og kjøkken/spiserom opprinnelig var prosjektert. Vegg er fjernet for å etablere en åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse

av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling.

Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å

utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell

gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte,

må interessenter av boligen selv engasjere fagkyndige håndverkere og/eller

bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)
våtrom

 **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)
våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (utleiedel) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 2 (utleiedel) > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på [Gå til side](#)
forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygningen fremstår med moderne standard og løsninger innen isolasjon, fuktsikring og ventilasjon, slik det er vanlig for nyere boliger.

Vedlikehold

Selv om boligen er av nyere dato, forutsettes det jevnlig kontroll, ettersyn og vedlikehold som en del av normal oppfølging. Dette gjelder særlig våtrom, tekniske installasjoner, ventilasjonssystemer og andre fuktutsatte konstruksjoner. Manglende oppfølging og vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for skader.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

Det gjøres oppmerksom på at det registreres to skadede mønestein fra bakkeplan. Hjemmelshaver opplyser underveis i befaringsdag at disse utskiftes snarest.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med stående trepanel. Det registreres

luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Det er ikke foretatt stikktagning i trevirke for å undersøke råteskader, da boligen nylig er oppført.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

Det gjøres oppmerksom på:

- Det registreres ubehandlet trevirke særlig ved overganger/tilslutninger/underkant kledning og dette må grunnes og overflatebehandles i to omganger for å opprettholde forventet levetid.
- Fasader i tre er fabrikkmalt fra byggeår og krever et nytt lag med overflatebehandling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er forsøkt inspisert takluke i hoveddel fra gardintrapp i walkin closet, gjennomføringen er tettet igjen med isolasjon og dampspærre. Det er derfor ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for en visuell tilkomst fra gardintrapp. Takkonstruksjon/loft hoveddel er derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Loft er inspisert fra luke i himling i gang i utleiedel. Inspeksjonen er utført fra gardintrapp, og det var ikke gangbart gulv på loftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som var visuelt tilgjengelig fra inspeksjonsluke.

Konstruksjonen fremstår i hovedsak med gipsede overflater. Det ble ikke registrert synlige avvik som tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørere i de tilgjengelige områdene på befaringsdagen. Det registreres at innside av gavlvegg ikke er kledd med gips på de deler som er synlige fra inspeksjonsluke. Konstruksjonen er kun inspisert fra luke, og full oppbygging og utførelse kan derfor ikke verifiseres. I henhold til arbeidstegninger skal to av yttervegger nærmest hoveddel være utført med brannmotstand REI 30.

Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele loftskonstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser at et vindu ved tofløyet dør på sørsiden av boligen er knust ved et uhell, og at glassmester er engasjert for utskiftning av glass, utskiftning er glass er foretatt etter befaringsdato.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet malt hovedytterdør i tre.
2-fløyet terrassedør av tre, på sørside.
Terrassedør i malt tre, på vestside.
2-fløyet verandadør i veranda i 2.etasje.
Hovedytterdør av malt tre i utleiedel.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Enkelte dører kan med fordel justeres for optimal gange.

Det er observert vesentlige kvaeutslag på 2-fløyet verandadør, på begge sider utvendig, mest fremtredende på høyre side sett utenfra. Kvaeutslag (harpiks) kan forekomme på ytterdører i trevirke, særlig furu, som følge av naturlige egenskaper i materialet og påvirkning fra temperatur. Forholdet vurderes primært som en estetisk observasjon og anses ikke å ha vesentlig betydning for funksjon, det anbefales å følge med på forholdet og vurdere vask og overflatebehandling ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

TBA: 96m²

1.etasje:

- Støpt dekke ved inngangsparti på 14,72m²
- Støpt dekke på deler av sør og vestside med adkomst fra terrassedør kjøkken og 2-fløyet dør i stue på 55,63m².
- Frittliggende terrasse med levegg på 19,11m².

2.etasje:

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på 6,71m²

Støpt dekke ved inngangsparti på ca. 14,72 m². Oppbygning under dekke er ukjent da det ikke er tilkomst for inspeksjon, og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår forenlig fra byggeår, med mindre avflassing av overflate. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Støpt dekke på deler av sør- og vestside med adkomst fra kjøkken og stue på ca. 55,63 m². Oppbygning under dekke er ukjent og kan ikke verifiseres. Betongoverflater fremstår med normal slitasje og mindre avskalling. Det registreres en sprekk i betongplate fra utvendig hjørne av bygningskropp og skrått utover terrasse. Det ble ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen, men forholdet bør observeres og holdes under oppsyn. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Frittliggende terrasse med levegg på ca. 19,11 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, fundamentert på lecablokker, på stedlige masser. Vurderes forenlig med alder og bruk. Ved fundamentering på stedlige masser kan det på sikt være behov for oppretting og/eller justering.

Veranda med adkomst fra 2-fløyet dør på ca. 6,71 m². Konstruksjonen er lukket. Tettesjikt og fallforhold kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt. Overflater består av terrassebord i tre. Høyde på rekkverk er målt til 1m.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Glatte behandlede flater.
Tak/himling: Glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko:
Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

Konsekvens:
Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand.

Anbefalte tiltak:
Interessenter som ønsker nærmere vurdering av tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser og vurdering.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:
Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 30mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Vurderes forenlig med alder og bruk.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er oppført etter TEK17. Gulvet er flislagt. Det registreres tilnærmet flatt parti/minimalt med fall mot dør foran tilkomstdør. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er over 30 mm. Det er ikke registrert oppkant med vanntett sjikt på minimum 15 mm i døråpning.

Leietaker opplyser at det har forekommet drypplekkasje fra vaskemaskin, hvor deler av vannet har ledet mot dør.

TG2 vurderes da fallforhold på gulv ikke vurderes tilfredsstillende for å sikre bortledning av lekkasjevann til sluk, jf. krav til fall og håndtering av lekkasjevann i TEK17. Manglende oppkant ved døråpning bidrar til økt risiko for vannspredning ut av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Risiko:

Utilstrekkelig fall og manglende oppkant kan medføre at vann ikke ledes til sluk, og i stedet renner mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning og skader på konstruksjoner utenfor våtrommet ved lekkasjer eller vannsøl.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre at våtrommet oppfyller preaksepterte ytelser.



ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurderes forenlig med alder og bruk.

ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørrblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under fliser av betydning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 40mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk etter stikkprøveprinsippet på befaringsdagen. Registreres membran oppkant på 15mm ved dørterskel. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil på vegg med innebygd belysning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke målt på befaringsdagen.

Det er plassert badekar som er punktlimt mot vegg. Fallforhold rundt sluk (under badekar) kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Badekaret er plassert i et nedsenket område, hvor det er målt over 10 mm nedsenkning. Fra dette området er det målt ca. 28 mm høydeforskjell mot dørterskel. Eksakt høyde på sluk er ikke tilgjengelig og derfor ikke målt.

Det er ikke registrert bom (hulrom) av betydning under flis på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluk må foretas for verifisering. TGIU.

TGIU vurderes for sluket da fallforhold på gulv ikke lar seg verifisere fullt ut grunnet fastmontert badekar, samt usikkerhet knyttet til høydeforhold og bortledning av vann.

Risiko:
Manglende verifisering av fallforhold kan medføre at eventuelt vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Konsekvens:
Forholdet kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser av fallforhold ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

ETASJE > BAD 2

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent type sluk. Klemring og slukmansjett er ikke verifiserbare. Ukjent tettesjikt/membran.

Badekar er plassert over sluk og er punktlimt mot vegg. Sluk og tilhørende fallforhold er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Årsak:
TGIU vurderes da sluk og fallforhold ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av badekar.

Risiko:
Manglende tilgang til inspeksjon kan medføre at eventuelle avvik ved sluk eller fallforhold ikke avdekkes.

Konsekvens:
Forholdet medfører usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på sluk og tilhørende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser ved eventuell demontering av badekar. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørbled.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Boligen er av nyere dato og vurderes som nylig oppført. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det vurderes som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kombiovn, dampovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Planlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det er avskallet en bit av stein plate i fremkant av benkeplate.

Forholdet vurderes som kosmetisk og vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller bruk.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert i tak/himling over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

Risiko:

Begrenset avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og påvirkning av inneklime over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri for å oppnå tilfredsstillende avtrekksløsning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1-greps blandebatteri.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstider og andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Lekkasjesikring system registreres inne i underskap med oppvaskmaskin plassert ved siden av. Sensorens plassering kan ikke verifiseres da sokkel ikke er demontert for inspisering under innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 (UTLEIEDEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Registreres komfyrvakt plassert over platetopp.

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling over overskap.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk med kullfilter anses som ikke en tilfredsstillende forsert avtrekksløsning i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2. Det registreres matos og skjoldete overflate ved uttak opp mot himling.

Risiko:

Begrenset avtrekk kan medføre redusert fjerning av fukt og matos.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og påvirkning av inneklime over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri for å oppnå tilfredsstillende avtrekksløsning.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Overflatebehandlede glatte vegger og tak/himling.

Vegghengt WC med innebygget systerne. Det registreres lekkasjesikring med sensor teipet fast oppunder vegghengt systerne. Inspeksjonsluke og fremlagt produktdatablad viser at det er benyttet TECE systernekkasse med sealingbag.

Tilstandsgrad gis ikke dette punktet da dette punktet ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall og rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert på vaskerom i hoveddel, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Fordelerskap plassert på vegg bad i utleiedel, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran i hoveddel er lokalisert i fordelerskap vaskerom og fungerer etter hensikten.

Stoppekran i utleiedel er lokalisert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av produktdatablad på benyttede innebygget systerne. Det er benyttet TECE systernekkasse med sealingbag. Løsningen er utformet slik at eventuell lekkasje fra systerne ledes ut bak vegghengt WC. Det er ikke mulig å verifisere utførelse eller fullstendig lekkasjesikring uten inngrep. For verifisering må dette undersøkes av fagkyndig rørlegger.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom i hoveddel.

Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom i utleiedel.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes generelt høyt vanntrykk i boligen. Trykket kan med fordel justeres ned slik at vann drenerer raskere enn det fylles i servanter og oppvaskkummer både i hoveddel og utleiedel.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt inspisert uten at det ble registrert avvik på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest av oppvaskkummer og servanter, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer fra avløpsrør på befaringsdagen.

Stakemulighet og eventuelle stakeluker i avløpssystemet er ikke lokalisert på befaringsdagen. Det er derfor ikke verifisert om tilfredsstillende tilgang for rensing og vedlikehold av avløpssystemet er etablert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på vaskerom i hoveddel.
Aggregat er plassert på bad/vaskerom i utleiedel.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at filterskift foretas 1-2 ganger i året.

Generelt:
Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Hoveddel:

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom i nærheten av sluk i gulv.

Ukjent type varmtvannsbereder på ca. 120L plassert på vaskerom, med sluk i gulv.

Berederen er skjult bak vaskemaskin og innredning på vaskerom og derfor ikke vurdert eller inspisert. TGIU.

Utleiedel:

Høiax varmtvannsbereder på 113L plassert på bad/vaskerom, med sluk i gulv.

Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver og leietaker opplyser at det drypper tidvis fra sikkerhetsventil på begge Høiax beredere.

Det er ikke etablert ekspansjonskar tilknyttet varmtvannsberederne, noe som kan medføre trykkøkning i anlegget og avdrupp fra sikkerhetsventil. Hjemmelshaver opplyser at rørlegger som har installert røranlegg i boligen, skal etablere ekspansjonskar. Dette punktet vurderes derfor til TG1. Dette forutsetter riktig dimensjonering og installasjon i henhold til TEK 17. Hjemmelshaver opplyser at ekspansjonskar er etablert med oversendt sjekklister utført av Rognstad VVS AS.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren varme i deler av gulv i utleiedel. Anlegget er ikke etablert i hoveddel.

På befaringsdagen ble tilgjengelige gulvoverflater visuelt kontrollert i tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert sprekker eller svelling som kan indikere skader relatert til gulvvarme.

Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i utleiedel og er visuelt inspisert. Det registreres rustdannelser i nedre del av skapet. Leietaker opplyser at dette har vært tilstede siden innflytting. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer er ikke inspisert og er vurdert ut fra alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hoveddel:

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 23 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom uten noen sikringer, med ukjent formål.

Utleiedel:

Sikringsskap plassert på vegg i gang med automatsikringer og 16 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring med beskrivelse:

Ny installasjon i enebolig med hybelleilighet.

Det er ikke opplyst av hjemmelshaver at det er foretatt endringer av elektrisk anlegg, etter byggeår.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Installert fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ifølge hjemmelshaver.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Ifølge hjemmelshaver.
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 Ifølge hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ifølge hjemmelshaver.

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

Nei Ifølge hjemmelshaver.

Generelt om anlegget

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

For ytterligere informasjon og/eller vurderinger, må dette foretas av autorisert elektriker, engasjert av interessenter for boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av grunnforholdene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2023 og har ikke rom under terreng eller krypkjeller. Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Fundamenter er ikke synlige. Grunnmur er utvendig kledd med grunnmursplater, og visuelt tilgjengelige flater er inspisert på befaringsdagen.

Det er ikke registrert riss, sprekker eller skader på visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligen er plassert i flatt område, med flatt område rundt bygningskroppen.

I henhold til NS 3600 skal dette punktet vurderes til TG2 når det er dårlig fall eller flatt rundt bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG2 vurderes da terrenget rundt boligen i hovedsak er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning bort fra bygningen.

Risiko:

Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan over tid føre til økt fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Forholdet bør følges opp ved behov.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Det registreres manglende rekkverk eller annen sikring ved forstøtningsmurer der det etter dagens krav normalt stilles krav til sikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Risiko:

Manglende sikring ved høydeforskjeller kan medføre økt risiko for fallulykker. Manglende dokumentasjon på radonsperre medfører usikkerhet knyttet til eventuell radoneksposering.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens:

Forholdene kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, samt medføre behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av sikringstiltak ved forstøtningsmurer. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå i boligen. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

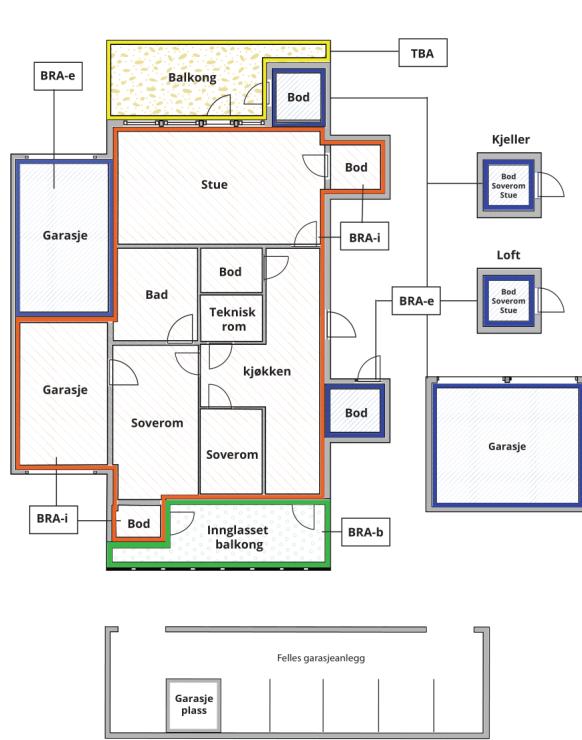
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	161			161	89
Etasje	99			99	7
SUM	260				96
SUM BRA	260				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, matbod, gang (utleiedel), soverom (utleiedel), soverom 2 (utleiedel), bad/vaskerom (utleiedel), stue/kjøkken 2 (utleiedel)		
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet, bad, bad 2		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

Dersom det ikke er fremlagt 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.

Det gjøres oppmerksom på at oppmåling i hoveddel mellom utleiedel er målt innside av vegg som om dette var en yttervegg. Det samme gjelder for oppmåling av utleiedel, vegg til hoveddel er målt innside vegg utleiedel som om vegg var en yttervegg. Areal som opptas av vegger i mellom boenhetene er ikke medtatt som en del av BRA-I.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Støpt utvendig plate ved inngangsparti og rundt deler av boligen med tilkomst fra terrassedør kjøkken og 2 fløyete dør i stue er medtatt som en del av TBA.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk i ett med resterende del av etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest for tiltakets/byggets art med beskrivelse: enebolig med leilighet.

Av fremlagte, godkjente tegninger fremkommer det at vegg mellom stue og kjøkken/spiserom opprinnelig var prosjektert. Vegg er fjernet for å etablere en åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	149	117		0	1156.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holakervegen 30

Hjemmelshaver

Christiansen Karl Jørgen, Christiansen Madeleine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nannestad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

Om tomten

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og opparbeidet areal med steinmur og kantstein.

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.

Oppvarming

Peis, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme (vannbåren varme i deler av utleiedel).
Hjemmelshaver opplyser at det er foretatt en service på luft til luft varmepumpe og at filter vaskes/rengjøres en gang per måned.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Risiko:

Manglende funksjonstesting kan medføre at eventuelle skjulte avvik eller skader i pipe og ildsted ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære usikkerhet knyttet til funksjon og brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak:

For nærmere vurdering av tilstand og oppfyllelse av krav anbefales kontroll utført av lokalt brann- og feievesen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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