

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Teglivegen 3, 2009 NORDBY

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 82, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 21410-1312

Referansenummer: OC1631

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Ekstern Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer oppført i 1987, tilbygget i 1990 og 2007. Boligen har utleiedel i sokkeletasjen og integrert garasje med direkte adkomst til hoveddelen av bygget. Det har blitt utført en del oppgraderinger innvendig mellom 2007 og 2015. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av treverk og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Det ble byttet en del vinduer i 2011, resterende vinduer er fra byggeår. Vinduene er av malt treverk med 2-lags glass. Inngangsdør og terrassedører er av treverk med glassfelt. Inngangsdør til utleiedel er av treverk.

Utgang fra stue og kjøkken til en sør/øst vendt veranda på omtrent 86 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med takoverbygg på 18 kvadratmeter, jacuzzi, utebelysning og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utvendige trapper er av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje

Gulvoverflater av: Malt heltregulv, fliser og tynnparkett. Det er gulvvarme under flisene.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og tapet.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater, det er downlight i alle rom.

Loft

Gulvoverflater av: Malte flater.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Sokkel Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, malt betong og fritt eksponert betong.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, trepanel og malt mur.

Himlingsoverflater av: Tak-essplater, trepanel og fritt eksponert betong.

Utleiedel

Gulvoverflater av: Vinylbelegg, fliser og laminat. Det er gulvvarme i entré, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, malt tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt og trevit trepanel, og mdf panel med downlight.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Det er i hovedsak malte profilerte innvendige dører i boligen. I utleiedelen er det malte slette innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 15 mm.

Gang 2. et. 13 mm.

Stue sokkel et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Gang 2. et. 239 cm.

Stue sokkel et. 235 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

Boligen har elementpipe, vedovn i utleiedel og peis med innsats i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og lys er også en del av interiøret. Et lukket dusjkabinett er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber (utenpåliggende), mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad Utleiedel

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte profilerte plater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i en nisje med adkomst via en skyvedør. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med malte profilerte plater og taklampe. Det inneholder et gulvstående benkeskap med vaskeum og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt tørkestativ.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne og har vegger og dører av glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system og avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom Utleiedel

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulvet, det er trepanel på

Beskrivelse av eiendommen

vegger og i himlingen. Det inneholder en vegghengt vaskekkum med ett-greps armatur i tillegg til vegghengt og gulvstående benkeskap, og to overskap for praktisk oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast, det er en passiv avtrekksventil som er plassert på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med med barløsning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til fire høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene i stekesonen er det speil som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene, på vegg og i benkeplaten for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, kombidamp og microovn i høyskap samt to oppvaskmaskiner og kjøleskuffer i benk, og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren over platetoppen bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Kjøkkenet utleiedel

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det Kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp, det er nisje for oppvaskmaskin. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettromet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt slett flate og taklampe. Det inneholder et gulvmontert toalett, vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur, og et vegghengt speil.

Kjølerom

Frittstående modul kjølerom plassert i bodrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har installert luft til luft varmepumper. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken i utleiedelen er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg. Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er plassert i gangen. ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

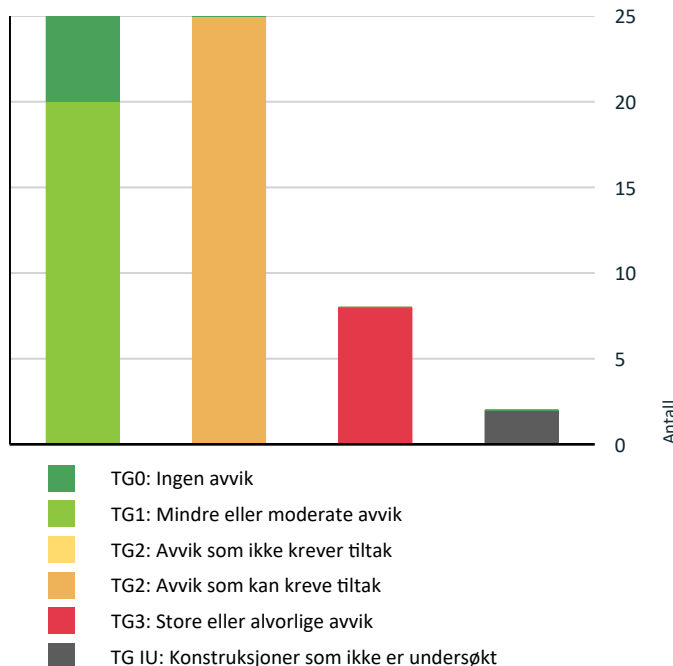
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bakveggen for tilbygget garasje og boder er skråene og ikke rett som på tegningen, dette resulterte i at arealet er noe mindre en tiltenkt.

Det er gjort mindre endringer iht. planløsning ved å flytte lettvegger.

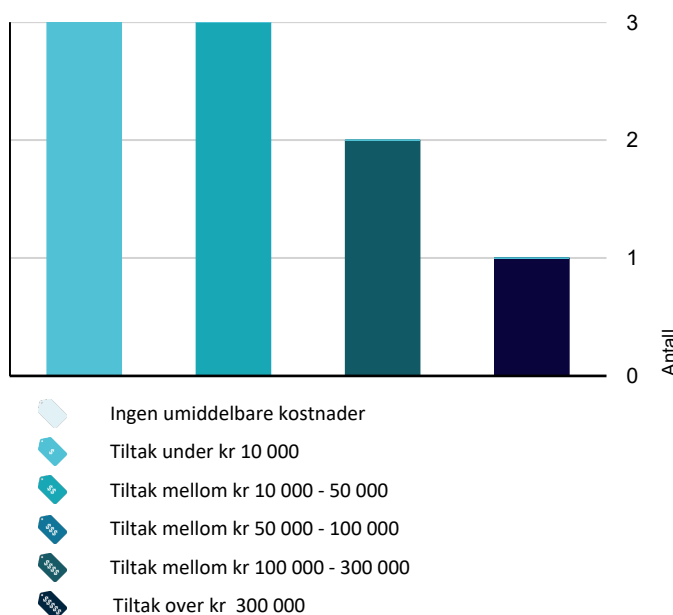
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt 24% trefukt i utlektet vegg i bod. Alt over 20 % trefuktkvotet betegnes som skadelig fukt. Selger opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet litt vann inn i bodrom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering stedvis har funksjonssvikt. Det mangler topplist for grunnmursplast.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke synlig membran i sluk. Det mangler klemring i sluk. Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom Utleiedel > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Vaskerommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Klemring til sluk er løs.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningsbord står stedvis nærmere bakkenivå eller tilstøtende bygningsdeler en anbefalt. Dette kan føre til fukt og råteskader.



Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger og merker etter kondens på enkelte vinduskarmer.



Utvendig > Dører 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren bære preg av lang brukstid og dørbladet klyper i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er også noe fuktbelastet konstruksjonsvirk i bjelkelag og rekkverk.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper for trapp til veranda.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Hovedstoppekran er litt hard.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleiedel

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.
Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011.
Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er
plassert i gangen. ukjent årstall.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Støttmurer har skjevheter

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning
på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og
dørterskel (målt til ca. 10 mm.). Kravet var 25 mm. når
badet ble renoveret.
Ikke tilfredsstillende fall på på gulv.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert
med 50% eller mer.
Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i
rørgjennomføring for vegg og gulv. Fare for skader ved
en eventuell lekkasje.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller
tak.

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

Det er avvik:

Toalettet er ikke godt nok festet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggplater er stedvis ikke montert korrekt i
bunnskinne.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre
enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utette rørgjennomføring i vegg under vaskekum.
Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, må utføres
for å lukke avviket.
Inspeksjonsluke med utettheter er etablert for nære
dusjsonen.
Se også punkt under veggoverflate.

! Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skruer etter gammel innredning i dusjsonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Vinterhage for utleiedel.
1990	Tilbygg	Garasje og boder.
2013	Modernisering	Nytt kjøkken i utleiedel.
2011	Modernisering	Nytt kjøkken, oveflater stue, byttet en del vinduer, vaskerom i kjeller, vannrør 1. et.
2005	Modernisering	Nytt bad i 1. et.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stige var ikke satt opp og forsvarlig forankret til inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Fare for ras fra tak som kan føre til skader på mennesker, dyr og andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Taket er på over 27 grader og det er krav til snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

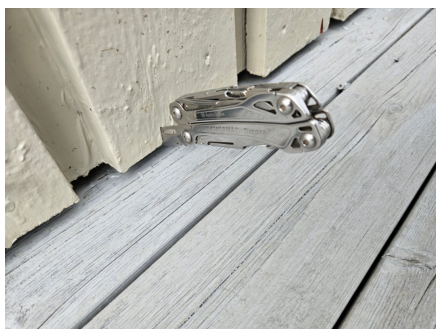
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningsbord står stedvis nærmere bakkenivå eller tilstøtende bygningsdeler en anbefalt. Dette kan føre til fukt og råteskader.

Det anbefales og øke avstanden mellom kledningsbord og bakkenivå/tilstøtende konstruksjoner.



Råteskade i kledningsbord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av treverk.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var på befaringsdagen ingen synlige tegn på skader i takkonstruksjon, men det påpekes at tilstanden over himlingen er uavklart.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Vinduer fra byggeår er av malt treverk med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger og merker etter kondens på enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes at vinduer som er 37 år snart står for tur til å skiftes ut. Man kan allikevel gjøre tiltak ved overflatebehandle, bytte pakningslister og justere vinduer for utsette utskiftning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer fra 2011 av malt treverk og to-lags glass.
Enkelte vridere er litt harde å lukke, bør smøres!

TG 2 Dører 2

Inngangsdør til utleiedel er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bære preg av lang brukstid og dørbladet klyper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres, eventuelt byttes.

TG 1 Dører

Inngangsdør og terrassedører ar av treverk med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og kjøkken til en sør/øst vendt veranda på omtrent 86 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk . Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med takoverbygg på 18 kvadratmeter, jacuzzi, utebelysning og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Membran og terrassebord er skiftet i 2017 i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er også noe fuktbelastet konstruksjonsvirek i bjelkelag og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktbelastet trevirke må utbedres for å lukke avviket.



Fuktbelastet trevirke

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

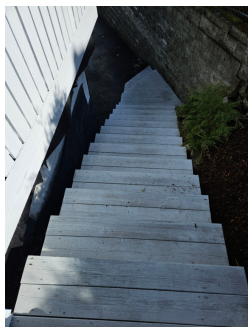
Det mangler håndløper for trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Håndløper må etableres for å lukke avviket.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Malt heltregulv, fliser og tynnparkett. Det er gulvvarme under flisene.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og tapet.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater, det er downlight i alle rom.

Loft

Gulvoverflater av: Malte flater.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Sokkel Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, malt betong og fritt eksponert betong.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, trepanel og malt mur.

Himlingsoverflater av: Tak-essplater, trepanel og fritt eksponert betong.

Utleiedel

Gulvoverflater av: Vinylbelegg, fliser og laminat. Det er gulvvarme i entrè, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, malt tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt og trevit trepanel, og mdf panel med downlight.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 15 mm.

Gang 2. et. 13 mm.

Stue sokkel et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Gang 2. et. 239 cm.

Stue sokkel et. 235 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TE 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i utleiedel og peis med innsats i stuen.

TE 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fullt innredet sokkeletasje med integrert garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 24% trefukt i utlektet vegg i bod.

Alt over 20 % trefuktkvotet betegnes som skadelig fukt.

Selger opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet litt vann inn i bodrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at utlektet vegg i bod rives, muren kan pusses og males.

Det bør utføres ytterligere kontroll av utlektede vegger under bakkenivå i de deler av boligen som ikke ble kontrollert på befaringsdagen

Prisestimat er kun for riving av utlektet vegg i bodrom + kontroll av resterende vegger under bakkenivå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av trefukt i utlektet vegg under bakkenivå.

TE 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TE 1 Innvendige dører

Det er i hovedsak malte profilerte innvendige dører i boligen. I utleiedelen er det malte slette innvendige dører.

Tilstandsrapport

TG 1 Garasje

Integrert garasje. Port av metall med elektrisk motor, el-bil lader på veggen og direkte adkomst til boenheten. Garasjen er oppført med lettklinkerbetong og hulldekkeelementer

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og lys er også en del av interiøret.

Et lukket dusjkabinett er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber (utenpåliggende), mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel (målt til ca. 10 mm.). Kravet var 25 mm. når badet ble renovert.

Ikke tilfredsstillende fall på på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Får å lukke avviket må høydeforskjellen og fallet endres, ved bruk av fritt vann må det vises aktsomhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring for vegg og gulv. Fare for skader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå.

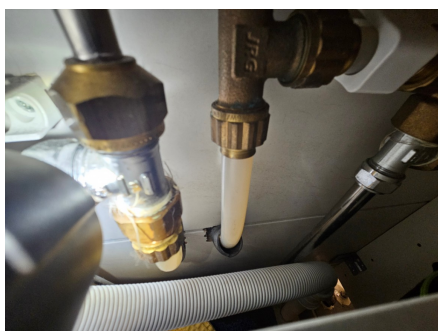
Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Ørgjennomføring i gulv.



Rørgjennomføring i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra omkleddingsrom mot bad, 41% ved 18 grader.

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med malte profilerte plater og taklampe. Det inneholder et gulvstående benkeskap med vaskekum og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt tørkestativ.

Tilstandsrapport

Dusjkabinettet er plassert i hjørne og har vegger og dører av glass.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system og avløpsrørene er laget av plast.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater er stedvis ikke montert korrekt i bunnskinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggplater må monteres korrekt i bunnskinne for og lukke avviket. Fare for lekkasje i utettheter.



Glippe mellom plate og bunnskinne.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

For å lukke avviket må fallet på gulvet utbedres og høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved dør økes til minimum 25 mm. Ved lekkasje kan vann renne ut til bodrom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utette rørgjennomføring i vegg under vaskeum.

Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, må utføres for å lukke avviket.

Inspeksjonsluke med utettheter er etablert for nære dusjsonen.

Se også punkt under veggoverflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå.

Utettheter i inspeksjonsluke må tettes tilfredsstillende for å lukke avviket, fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skader kan oppstå.

Se tiltak under vegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Utett rørgjennomføring i vegg.



Utett luke på vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i lukket veggkonstruksjon mellom vaskerom og utleiedel via inspeksjonsluke i vegg.

Vektprosent målt i treverk (bunnsvill) på befarringsdatoen var 11%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av trefukt i bunnsvill.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte profilerte plater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i en nisje med adkomst via en skyvedør. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruer etter gammel innredning i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruene bør fjernes og hullet tettes med egnet tettemasse for å lukke avvike. Fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved utettheter.



Skruer etter gammel innredning.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ikke synlig membran i sluk.

Det mangler klemring i sluk.

Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende membran på gulv og vegger for å lukke avviket.

Det må etableres fungerende klemring i sluk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

En liten kosmetisk skade på servantskap. Dette til informasjon.

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone, 59% ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var 9%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJELLER > VASKEROM Utleiedel

TG 3 Generell

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulvet, det er trepanel på vegger og i himlingen. Det inneholder en vegghengt vaskekum med ett-greps armatur i tillegg til vegghengt og gulvstående benkeskap, og to overskap for praktisk oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast, det er en passiv avtrekksventil som er plassert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Klemring til sluk er løs.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Oversikt vaskerom.

KJELLER > VASKEROM Utleiedel

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot vaskerom, 41% ved 20 grader.

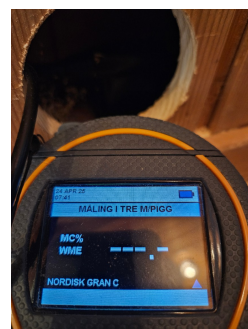
Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bod og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom bod og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med med barløsning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til fire høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene i stekesonen er det speil som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene, på vegg og i benkeplaten for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, kombidamp og microovn i høyskap samt to oppvaskmaskiner og kjøleskuffer i benk, og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren over platetoppen bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det Kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp, det er nisje for oppvaskmaskin.

Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

KJELLER > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å lukke avviket.
Toalettet må festes.

Det anbefales å samhandle etablering av ventilasjon med vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt slett flate og taklampe. Det inneholder et gulvmontert toalett, vegghengt servantskap med en heldekkende servant, og ett-greps armatur og et vegghengt speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet er ikke godt nok festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Frittstående modul kjølerom plassert i bodrom.

KJELLER > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Kjøleaggregat er ikke funksjonsprøvd. Anbefales utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Hovedstoppekran er litt hard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Hovedstoppekran bør byttes eller utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumper. Varmepumpene ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank utleiedel

Varmtvannstanken i utleiedelen er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer er plassert i gang. Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er plassert i gangen. ukjent årstall.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det finnes dokumentasjon på det som har blitt utført av nåværende eier. Før det er det ingen dokumentasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

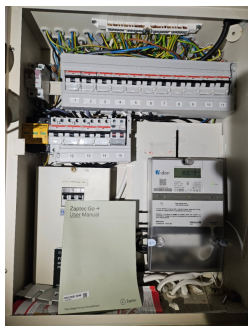
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

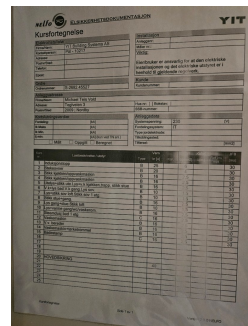
Opplyst i asfaltert oppkjørsel er defekt. Dette til informasjon.

Det er benyttet skjøteledning på motor til garasjeport og dusjkabinett. Skjøteledning skal ikke benyttes på faste installasjoner

Tilstandsrapport



1. Etasje.



1. Etasje



Utleiedel.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra respektive byggeår 1987 og 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering stedvis har funksjonssvikt.
Det mangler topplister for grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse av dreneringssystemet. Re-drenering kan ikke utelukkes.
Toppliste bør etableres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Mindre støttemurer av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemurer har skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemurer med skjevheter bør rettes opp.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke sikkert det er mulig å gjøre noe med terrengforholdet på baksiden av boligen.

Ytterligere undersøkelse anbefales. Pris er kun for undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

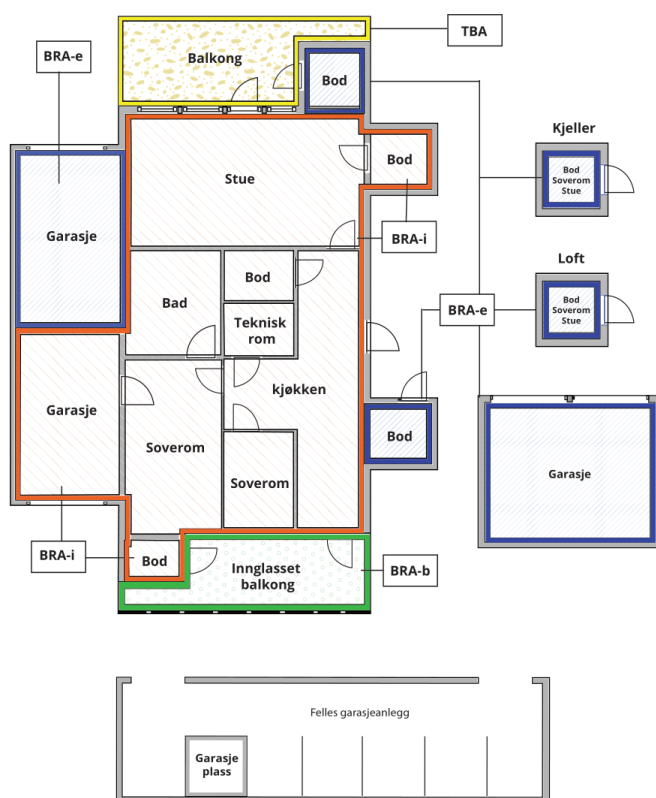
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	31			31		31	62
1. Etasje	90			90	86		90
Kjeller	153			153	6		153
SUM	274				92	31	305
SUM BRA	274						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Soverom, Kott, Soverom 2		
1. Etasje	Entré, Soverom, Omkleddingsrom, Bad, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Toalettrom, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom, Kjølerom, Bod, Garasje, Entré Utleiedel, Gang Utleiedel, Bad Utleiedel, Soverom Utleiedel, Stue Utleiedel, Vinterhage Utleiedel, Kjøkken Utleiedel, Bod Utleiedel, Vaskerom Utleiedel		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bakveggen for tilbygget garasje og boder er skrånene og ikke rett som på tegningen, dette resulterte i at arealet er noe mindre en tiltenkt.

Det er gjort mindre endringer iht. planløsning ved å flytte lettvegger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet vvb i hoveddel.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	207	67

Kommentar

Enebolig Utleiedelen er på ca. 70 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Anders Jægerud	Stedfortreder

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	82	75		0	661.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teglvegen 3

Hjemmelshaver

Wold Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger På Nordby i Rælingen kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skråene tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.