





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Grunnvik 20, 3870 FYRES DAL
 FYRES DAL kommune
 # gnr. 36, bnr. 1, fnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 14181-1258

Eiendomsverdi ref nr: VR2841

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nicolai Vrål Homme
Uavhengig Takstingeniør
post@homme-takst.no
909 45 163



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak med panel, takpapp, opplektet og tekt med plater av stål fra 2023. Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier av plastbelagt stål. Taket er i god stand.

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.

Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier og vannbrettbeslag av plastbelagt stål.

Beslag er i bra stand.

Anbefaler å lede alt takvann bort fra grunnmur og montere snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning, for det meste fra 2023. På gavl-vegg over tilbygd del gjenstår det å bytte kledning. Her er også planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Bemerkning også på at det mangler hjørnekasser.

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer og takstoler som ligger an på yttervegger og innvendige bærevegger. Kaldtloft med synlig luftespalter opp i gesimsen og ventiler ut i mønet. Skråhimlingen på loft er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/ registrert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et og på loft, med unntak av på gavl-vegg mot tilbygd del. Her er planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Noen av vinduene har ventiler. Kjeller har trevindu fra byggeår. Bemerkning på vindu som ennå ikke er skiftet og kjeller-vindu.

Malte dører i tre.

Inngangsdører m/vindu og tett dør til kjellernedgang fra 2023. Dørene er generelt i god stand. Liten bemerkning på kjellerdør som ikke er ferdigstilt og ikke tett under terskel.

Stål-trapp med repos på 3 m² ved overbygd hovedinngang og trapp i imp tre til inngang i tilbygd del. Trapper er i god stand.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er noen rom som står foran renovering, bl. an. stuer i 1. et. og kjellerstue. Bemerkning også på noe fukt i kjellervegger. De andre rom har overflater normal slitasje og er generelt i grei stand.

Støpt plate i kjeller og bjelkelag av tre i etasjeskillene.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik. 30 mm høydeforskjell i stuer. Bemerkning også på noe dårlig avretting på enkelte gulv i kjeller. Fuktmålinger med protimeter på murgulv i kjeller gav ikke utslag på fukt.

Boligen har mursteinspipe og brannmurer som er pusset og malt. Det er påkoblet en vedovn i stue og sotluke/feieluke er plassert i kjellerstue. Det er plate av stål under oven. Rekvirent opplyser at det har vært pipebrann, pipen er renoveret og det er satt inn innleggsrør av stål.

Bemerkning på teppe på gulv under feieluke. Når kjellerstue blir renoveret må det legges beskyttelse under feieluke. Ingen synlige riss eller sprekker, ut fra observasjoner som er gjort er pipe og oven i god stand.

Kjeller har rom under terreng. Takhøyde i kjeller er 2 m. På befaring var det plassert en luftavfukter i gang.

Gulvet har laminat, teppe, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke fortatt fordi rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, murvegger og det er påvist fukt i trepanel mot rom.

På befaring ble det målt fukt i murvegg/yttervegg på gavl-vegg mot garasje og i trepanel i kjellerstue på nedre langside. Dette antatt pga mangelfull/ødelagt drenering og innføring/paneling av murvegger i kjeller er en risiko-konstruksjon.

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg rekvirent etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktsperre/Platon mot murer. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del.

Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktsperre på/rundt hele bygget.

Boligen har malt tretrapp med tette trinn og sving, bredde 85 cm.

Åpninger i rekkverk 13 cm. Håndløper på vegg.

Tilfredsstill ikke dagens krav med hensyn på bla stigning, rekkverk og åpning mellom spiler.

Trappen er generelt i god stand.

Enkel bratt trapp/trappstige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller. Tilfredsstill ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned.

Trinn i betong, bratte og høye opp fra kjeller og ut, trinn 25 - 32 cm.

Innvendige fyllingsdører med finer på loft og malte pressdører

Beskrivelse av eiendommen

m/speiler. Bemerkning på en dør på loft med skade/hull. De andre dørene er generelt i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom i tilbygd del:

Det er belegg med 8 cm oppkant på vegg og oppbygd terskel på 5 cm, sluk ikke sjekket da dette er under stort dusjkabinett. Vegger har våtromstapet og tak med takess.

Innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i plast, benk, overskap og speil og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksventil på vegg, mangler tilluft, for eks. under dør. Det er ikke fall på gulv til sluk. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstillere dagens krav til våtsoner og fall.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.
Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

Bad på loft:

Bad på loft har belegg med 2 cm oppkant på vegg, vegger og tak med panel. Innredning med dusjkabinett, vask og speil og toalett. Oppvarming med elektrisk stråleovn. Rommet mangler ventilasjon. Det er ikke fall på gulv. Sluk ikke sjekket fordi det er under dusjkabinett. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstillere dagens krav til våtsoner og fall.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på tre vegger. Benkeplaten er av laminat, 4,45 m benkeplass og vaskekuem i stål. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Kjøkkenet er generelt i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. et har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredning med vask og overskap m/speil og toalett. Elektrisk varmeovn og enkel ventil på vegg.

Toalettrom i kjeller er nylig oppgradert. Det er laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og takess. Innredning med benk m/vask og overskap m/speil og toalett. Oppvarming med elektrisk ovn på vegg. Rommet har ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran og trykk-reduksjonsventil plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er en blanding av plast (rør i rør) og kobber vannledninger.

Det er montert utekran ved siden av inngangsparti, denne er ikke frostsikker.

Det er avløpsrør av plast påkoblet soilrør under grunn.

Boligen har naturlig ventilasjon med noen ventiler i vegger og i enkelte vinduer, elektrisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken. Det er installert Mitsubishi varmepumpe i spisestue. Utvendig del med kasse på gavlvegg.

Varmtvannstanken fra OSO er på ca. 200 liter. Den er plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på gang m/trapp på loft.

Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er gravd ut tomt i antatt morenemasser.

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg rekviert etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktspærre/Platon mot murer. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del. Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktspærre på/rundt hele bygget.

En del av kostnader til dette er også medtatt ifm. rom under terreng.

Bygningen har grunnmur i betongstein på støpt plate. Muren er pusset og malt.

Det er kontrollert utvendig og innvendig i underetasje på tilgjengelige steder. Det er ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

Tomt i slakt hellende terreng er opparbeidet med plener, beplantning, asfaltert innkjøring og parkeringsarealer.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Enkel bratt trapp/trappestige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller.
Tilfredsstill ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned.
Trinn i betong, bratte og høye opp fra innebygd kjellernedgang og ut, trinn 25 - 32 cm.

Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radon aktsomhet.

Brannslukningsapparat på gang m/trapp på loft og røykvarslere i tak i alle etasjer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

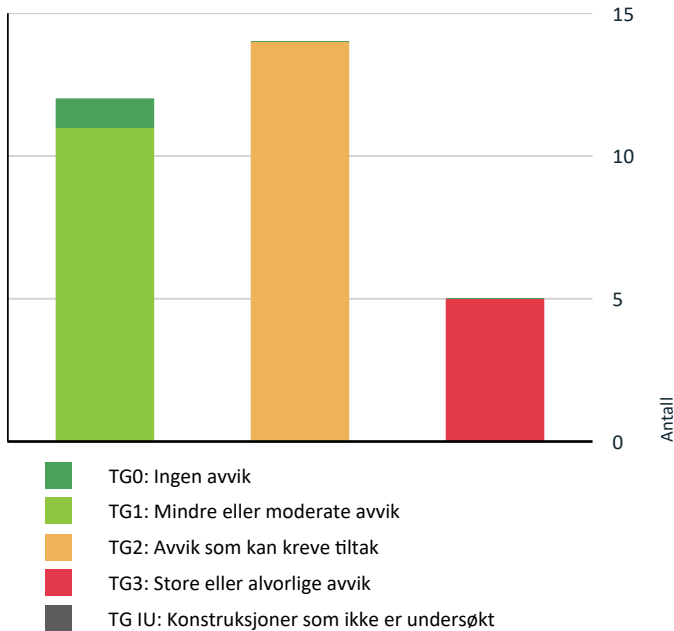
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

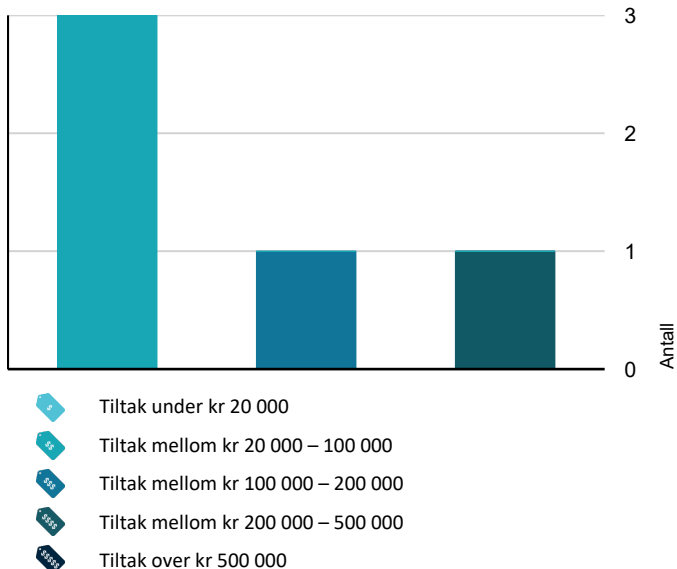
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på boligen ifbm salg. Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310. Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold. Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger. Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Antatt år av rekvirent. Tilbygd del med kjeller og 1. etasje 2 x 25 m ² pluss overbygd kjellerinngang 3 m ² .
2023	Modernisering	Nye vindu, dører, kledning og yttertak
2024	Modernisering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

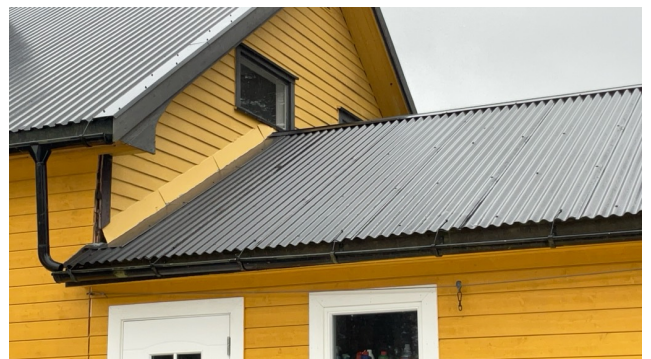
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak med panel, takpapp, opplektet og tekt med plater av stål fra 2023. Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier av plastbelagt stål. Taket er i god stand.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

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.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stige-trinn for feier og vannbrettbeslag av plastbelagt stål. Beslag er i bra stand. Anbefaler å lede alt takvann bort fra grunnmur og montere snøfangere.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonsletter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, for det meste fra 2023. På gavl-vegg over tilbygd del gjenstår det å bytte kledning. Her er også planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Bemerkning også på at det mangler hjørnekasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeidet med å skifte kledning er ikke fullført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fullføre arbeidet.



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer og takstoler som ligger an på yttervegger og innvendige bærevegger. Kaldtloft med synlig luftespalter opp i gesimsen og ventiler ut i mønet. Skråhimlingen på loft er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig, det er nytt pipebeslag og på befaring ble det ikke målt fukt.



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et og på loft, med unntak av på gavl-vegg mot tilbygd del. Her er planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Noen av vinduene har ventiler. Kjeller har trevindu fra byggeår. Bemerkning på vindu som ennå ikke er skiftet og kjeller-vindu.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte dører i tre.

Inngangsdører m/vindu og tett dør til kjellernedgang fra 2023. Dørene er generelt i god stand. Liten bemerkning på kjellerdør som ikke er ferdigstilt og ikke tett under terskel.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Stål-trapp med repos på 3 m² ved overbygd hovedinngang og trapp i imp tre til inngang i tilbygd del. Trapper er i god stand.

Normal tid før oljing av tretrapper, oljet er 1 - 3 år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er noen rom som står foran renovering, bl. an. stuer i 1. et. og kjellerstue. Bemerkning også på noe fukt i kjellervegger. De andre rom har overflater normal slitasje og er generelt i grei stand.

Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.

Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6 - 12 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.

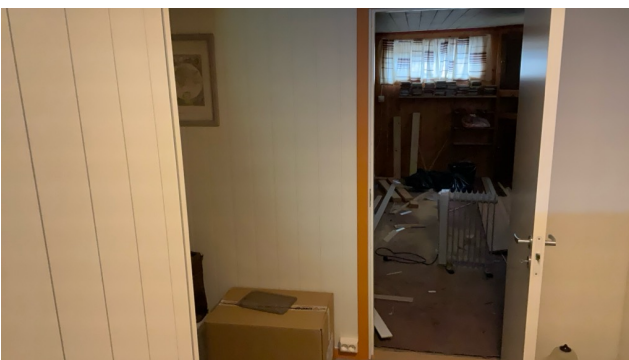
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Noe fukt i kjellervegger (se rom under terreng)

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate i kjeller og bjelkelag av tre i etasjeskillene.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik. 30 mm høydeforskjell i stuer. Bemerkning også på noe dårlig avretting på enkelte gulv i kjeller. Fuktmålinger med protimeter på murgulv i kjeller gav ikke utslag på fukt.

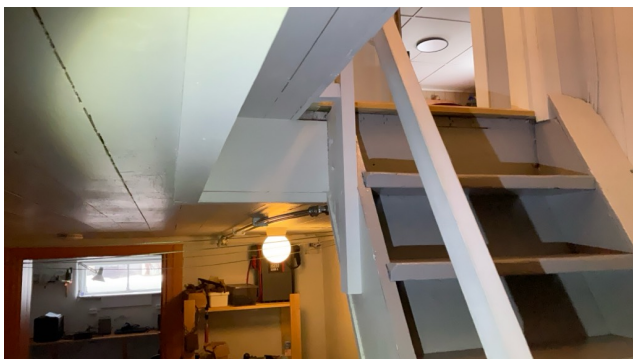
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og brannmurer som er pusset og malt. Det er påkoblet en vedovn i stue og sotluke/feieluke er plassert i kjellerstue. Det er plate av stål under ovn. Rekviert opplyser at det har vært pipebrann, pipen er renoveret og det er satt inn innleggsrør av stål. Bemerkning på teppe på gulv under feieluke. Når kjellerstue blir renoveret må det legges beskyttelse under feieluke. Ingen synlige riss eller sprekker, ut fra observasjoner som er gjort er pipe og ovn i god stand.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har rom under terreng. Takhøyde i kjeller er 2 m. På befaring var det plassert en luftavfukter i gang.

Gulvet har laminat, teppe, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, murvegger og det er påvist fukt i trepanel mot rom.

På befaring ble det målt fukt i murvegg/yttervegg på gavl-vegg mot garasje og i trepanel i kjellerstue på nedre langside. Dette antatt pga mangelfull/ødelagt drenering og innføring/paneling av murvegger i kjeller er en risiko-konstruksjon.

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg. rekvirent etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktsperre/Platon mot murer. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del.

Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktsperre på/rundt hele bygget for å hindre fukt i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

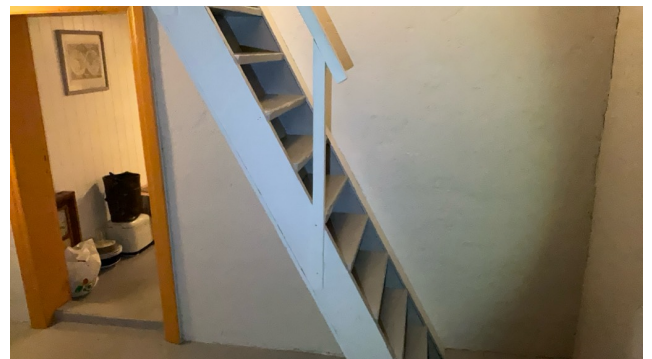
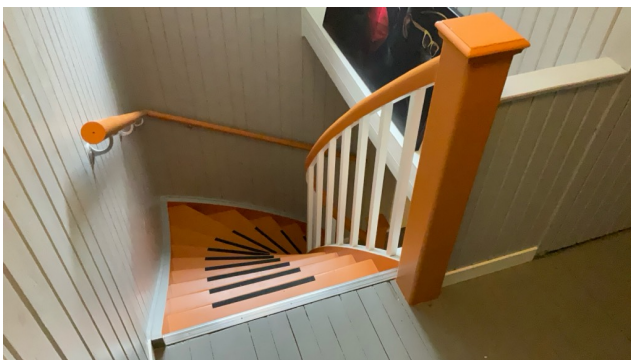
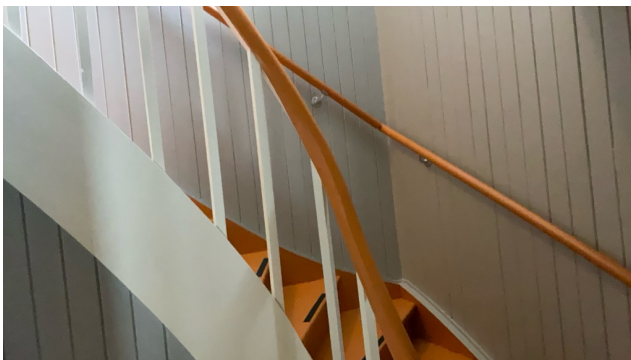
Boligen har malt tretrapp med tette trinn og sving, bredde 85 cm.

åpninger i rekkverk 13 cm. Håndløper på vegg.

Tilfredsstillende ikke dagens krav med hensyn på bla stigning, rekkverk og åpning mellom spiler.

Trappen er generelt i god stand.

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Enkel bratt trapp/trappestige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller. Tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned. Trinn i betong, bratte og høye opp fra innebygd kjellernedgang og ut, trinn 25 - 32 cm

Vurdering av avvik:

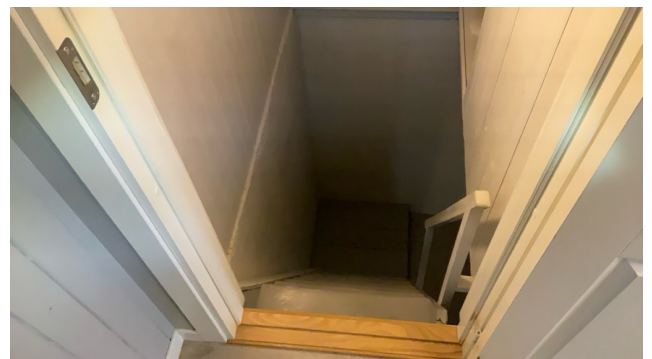
- Trappen har store skader.

Trapper tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlige å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører med finer på loft og malte pressdører m/speiler. Bemerkning på en dør på loft med skade/hull. De andre dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

 **Generell**

Beskrivelse

Det er belegg med 8 cm oppkant på vegg og oppbygd terskel på 5 cm, sluk ikke sjekket da dette er under stort dusjkabinett. Vegger har våtromstapet og tak med takess. Innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i plast, benk, overskap og speil og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksventil på vegg, mangler tilluft, for eks. under dør. Det er ikke fall på gulv til sluk. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt. Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav til våtsoner og fall.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

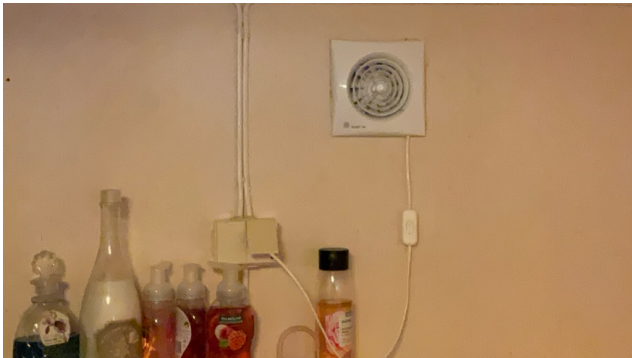
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

Årstall: 1991 Kilde: Rekvirent

LOFT > BAD

TC 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad på loft har belegget med 2 cm oppkant på vegg, vegger og tak med panel. Innredning med dusjkabinett, vask og speil og toalett. Oppvarming med elektrisk stråleovn. Rommet mangler ventilasjon. Det er ikke fall på gulv. Sluk ikke sjekket fordi det er under dusjkabinett. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt. Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav til våtsoner og fall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

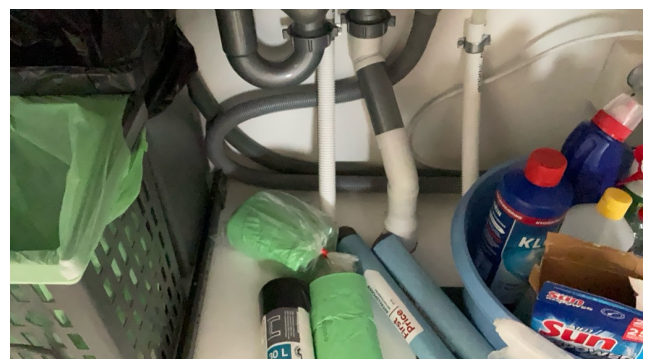
! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på tre vegger. Benkeplaten er av laminat, 4,45 m benkeplatt og vaskeku i stål. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Kjøkkenet er generelt i god stand.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. et har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredning med vask og overskap m/speil og toalett. Elektrisk varmeovn og enkel ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller er nylig oppgradert. Det er laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og takess. Innredning med benk m/vask og overskap m/speil og toalett. Oppvarming med elektrisk ovn på vegg. Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran og trykk-reduksjonsventil plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er en blanding av plast (rør i rør) og kobber vannledninger.

Det er montert utekran ved siden av inngangsparti, denne er ikke frostsikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast påkoblet soilrør under grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med noen ventiler i vegger og i enkelte vinduer, elektrisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert Mitsubishi varmepumpe i spisestue. Utvendig del med kasse på gavlvegg.

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra OSO er på ca. 200 liter. Den er plassert i bod/teknisk rom i kjeller. det er avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Sikringskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på gang m/trapp på loft.

Det er samsvarserklæring på sikringskap og AMS-måler.

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.
2018 AMS-måler montert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Nytt opplegg på kjøkken og toalett i kjeller.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

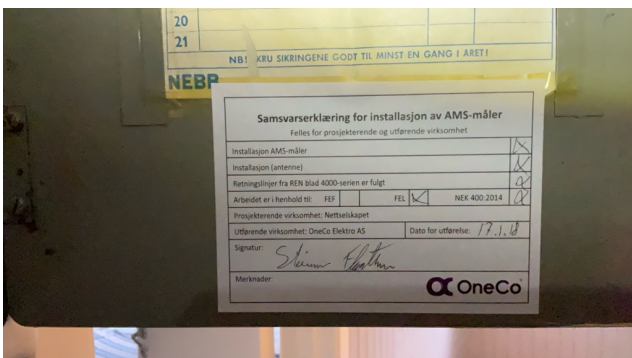
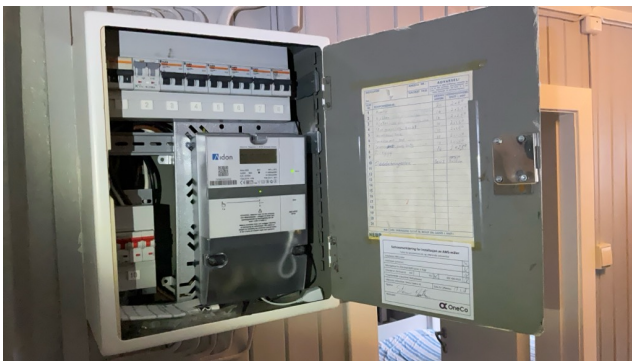
Ja

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

Bemerkning på kabel som ikke er tilstrekkelig festet over skap på kjøkken.



Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er gravd ut tomt i antatt morene-masser.



TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg rekviert etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktsperre/Platon mot murer. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del. Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktsperre på/rundt hele bygget for å hindre fukt i kjeller.

En del av kostnader til dette er også medtatt ifm. rom under terreng.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein på støpt plate. Muren er pusset og malt.

Det er kontrollert utvendig og innvendig i underetasje på tilgjengelige steder. Det er ingen synlige riss eller sprekker.

Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i slakt hellende terreng er opparbeidet med plener, beplantning, asfaltert innkjøring og parkeringsarealer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkverdige 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

Enkel bratt trapp/trappetige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller. Tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned. Trinn i betong, bratte og høye opp fra innebygd kjellernedgang og ut, trinn 25 - 32 cm.

Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radon aktsomhet.

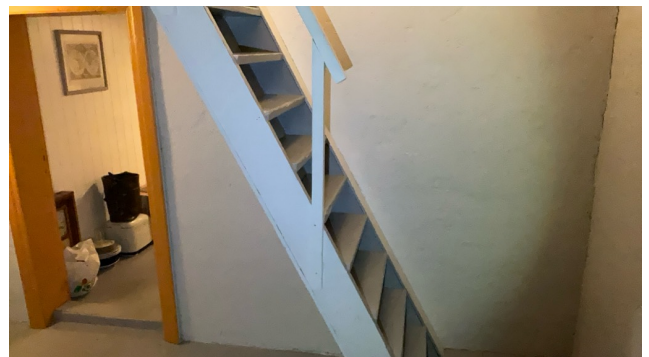
Brannslukningsapparat på gang m/trapp på loft og røykvarslere i tak i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Info fra rekvirent

Standard

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

Vedlikehold

Nyere bygning

Beskrivelse

Garasje fra antatt 2022 med BRA 35 m².

Garasjen er reist på støpt plate med oppkant. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon som utvendig er kledd med liggende panel. Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med takstoler, duk, opplekting og tekt med plater av stål. Isbordbeslag, fotsink, takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Elektrisk leddport i aluminium, 4,15 m bredde og inngangsdør i tre.

Garasjen fremstår generelt i god stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

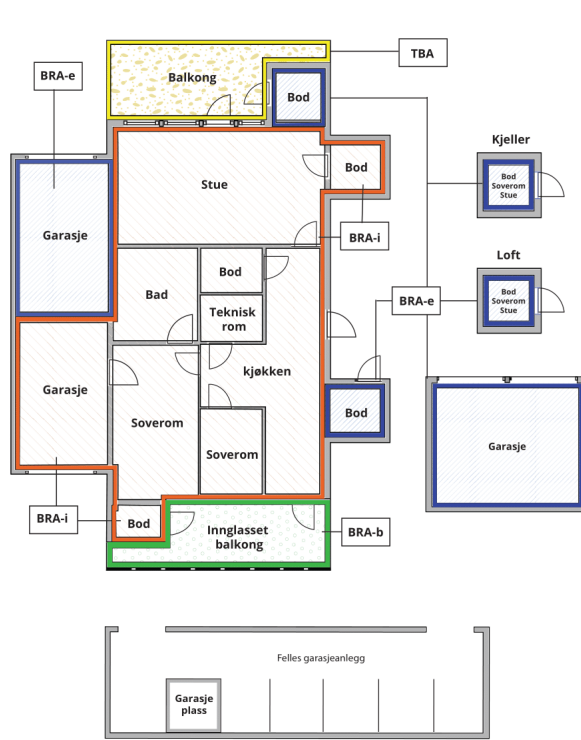
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	85			85	3		85
Loft	43			43		17	60
Kjeller	82			82			82
SUM	210				3	17	227
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, mellomgang m/trapp, gang 2, bad/vaskerom, soverom		
Loft	Gang m/trapp, kott, mellomgang, kott, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod/gang m/trapp, bod/teknisk rom, mellomgang, toalettrom, kjellerstue, kjellerinngang m/trapp, gang, kott, soverom, kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	188	22
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4032 FYRESDAL	36	1	32	0	1446 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato
Grunnvik 20							
Hjemmelshaver							
Kåsa Gunnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Fyresdal sentrum. Sentralt med en rekke servicetilbud i nærhet til boligen. Kort veg til forretninger, offentlige kontor, skole og barnehage, solrikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, info fra rekvirent	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VR2841>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon