

Tilstandsrapport

📍 Moivegen 30 , 4737 HORNNES

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 24, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 519 m² BRA-i: 473 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1946

Eiendomsverdi ref nr: ZR3358

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Øystein Moi



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner har blitt byttet og er funnet i bra stand. Pipe og luftehatt er helbeslått.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Ene endeveggen med gavlvegg er blitt kledd på nytt og har lufting i mot grunnmur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene og øverste kaldtloft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue.

Nyere sidehengslet vinduer med midtstolpe og utvendige løse sprosser på loftet og begge endevegger i hovedetasjen. Mindre kjellervinduer er også blitt skiftet.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer. Bygningen har noen eldre trevinduer med koblet glass i fra byggeåret som er sidehengslet.

Et er eldre takvindu i fra byggeåret på loftstue.

Flere nyere ytterdører med glass i hovedetasjen, nyere ytterdør i kjeller og en nyere balkongdør med lav brystning som trenger noen mindre justeringer.

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en overbygget svalgang ved inngangsparti.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse.

Nyere trapp til terrasse med tilhørende rekkverk og en eldre noe slitt støpt kjellertrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg.

Himling: Malte himlingsplater og malte slette.

Vegger: Malte slette, tapet, panel og malt panel.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i grovkjeller.

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med en sotluke i grovkjeller. Eldre vedovner på loftet og i grovkjeller. Nyere vedovn i stue og en åpenpeis i spisestue.

Hulltaking er ikke foretatt i grovkjeller, da det kun er synlig grunnmur og ingen utforede vegger.

Eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt kjellertrapp.

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bygget opp på nytt i 2001.

Veggene har fliser og malte plater i himling.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen og en ventil i himling med naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra benkeskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,2 vektprosent.

Vaskerom:

Noe eldre overflater.

Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i vegg i trapperom til kjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.00 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, malte store himlingsplater, malt glassfibertapet og malte fliser over kjøkkenbenken.

Innredningen er blitt oppgradert med nyere fronter og benkeplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Malt glassfibertapet, gulvbelegg og malte himlingsplater.

Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger i grovkjeller uten fordelerskap.

Det er avløpsrør av plast til kjellergulvet. Eldre avløpsrør i kjellergulvet ut til septiktank.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller.

Sikringsskapet er plassert i loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sandgrunn.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Grunnmur er murt opp av sementsteinsblokker og er synlig innvendig i grovkjeller.

Svak skråned tomt i rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn som deles med kårboligen.

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

[Gå til side](#)

Er noen avvik med tanke på sikkerhet og helse.

Våningshus (Kårbolig) - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og ble fornyet for en par år siden.

Taket er besikket fra bakkenivå.

Kan se noe fargeforsjell på tekkingen nær møne.

Eldre takrenner med tilhørende deler av plast fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende

Beskrivelse av eiendommen

bordkledning av type dobbelfals.

De fleste vinduer er av type toppsving og noen større i stue med fast karm. Alle vinduer er fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Vinduer er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold ut i fra alder.

Hoveddør med glass og en balkongdør med middels høy brystning. Større veranda/terrasse på to sider av boligen med rekkverk. Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.

Himling/vegger: Malt/beiset panel.

De fleste overflater har normal slitasje ut fra alder på disse.

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv.

Ingen vesentlige høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler.

Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og sotluke.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre speglar og enkelte av dørene er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.

Beiset panel på vegger og i himling.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Ukjent tettesjikt/membran i fra byggeåret og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, vaskekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Fuktmåling er foretatt i åpen vegg mot bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, malt panel på vegger og himling.

Eldre innredning med fylling fronter type hvit er funnet i bra stand ut i fra alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til

bad/vaskerom. Nyere plastrør til kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i ene boden.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det

meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sandgrunn.

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Fundamentert ved hjelp av en ringmur med støpt plate.

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er

privat grunnboret brønn som deles med hovedhuset.

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

[Gå til side](#)

Noen mindre avvik ble registrert i forhold til dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

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

Våningshus (Kårbolig)

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

Våningshus

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

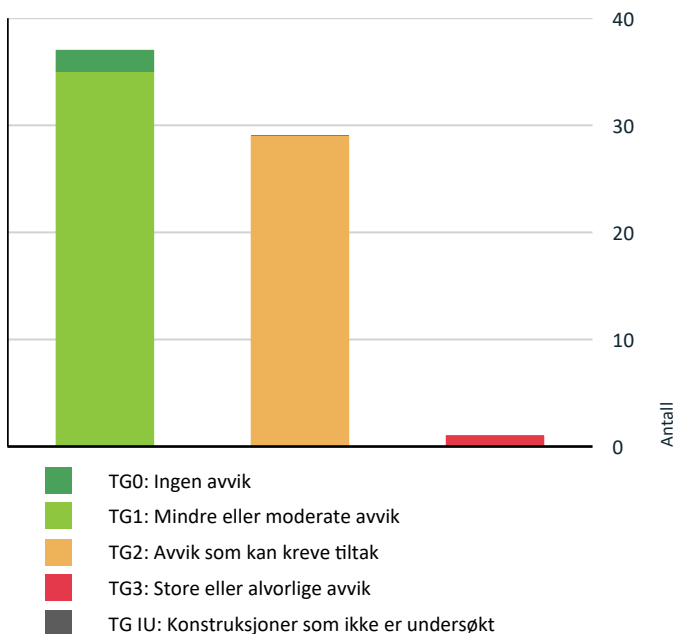
Hovedetasje: Inntegnet kontor er omkjort til et vaskerom og et toalettrom. Opprinnelig bad er slått i sammen med vaskerom og toalettrom.

Loft: Tørkeloft er nå en innredet loftstue og er laget til et garderobesrom på det største soverommet.

Kjeller: Hele kjeller er utgravd til en grovkjeller.

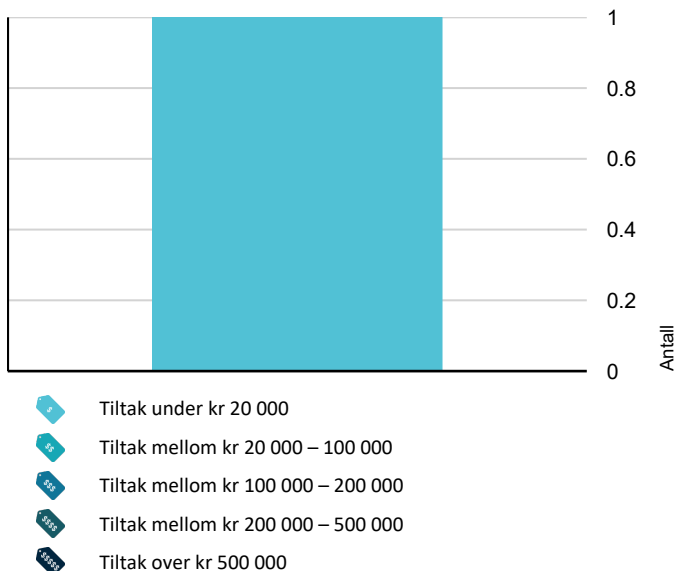
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våningshus (Kårbolig)

! 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](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS (KÅRBOLIG)



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel og ble fornyet for en par år siden. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Kan se noe fargeforsjell på tekkingen nær møne.



Deler av taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre takrenner med tilhørende deler av plast fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Eldre plastrenner i fra byggeåret.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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



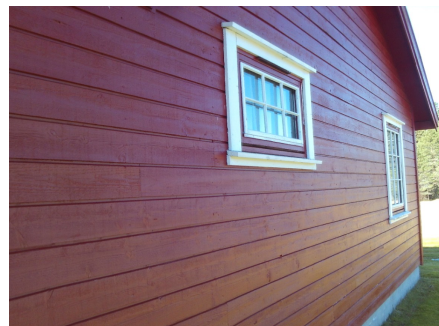
Deler av ene fasaden.



Kledning med tilhørende belistninger



Noe lite tilgang på luft ved ringmur



Ende fasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Luftespalter ute mot gesimser er presset opp til undertaket av isolasjonen flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler at luftespalter blir åpnet opp med en lekte på midten som vil forbedre luftsirkulasjonen betaktelig.



Deler av kaldtloftet.



Ferdigproduserte takstoler.



Noe blåved på undertaket enkelte steder.



Luftespalter i gesimser/takutstikk

TG1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer er av type toppsving og noen større i stue med fast karm. Alle vinduer er fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Vinduer er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold ut i fra alder.



Vinduer har kun normal slitasje utvendig

TG1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør med glass og en balkongdør med middels høy brystning.

Tilstandsrapport



Noe slitt på utvendig brystning

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større veranda/terrasse på to sider av boligen med rekkverk.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Ved inngangsparti.



Ut i fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.
Himling/vegger: Malt/beiset panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv.
Ingen vesentlige høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og sotluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Vedovn.



Sotluke.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen furu fyllingsdører med tre spegler og enkelte av dørene er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

HOVED > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beiset panel på vegger og i himling.

HOVED > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran i fra byggeåret og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk ved vaskekkum



Sluk under dusjkabinett

HOVED > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vaskekkum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

HOVED > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Ventil i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i åpen vegg mot bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.



Fuktmåling i åpen vegg i mot bod

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malt panel på vegger og himling.
Eldre innredning med fylling fronter type hvit er funnet i bra stand ut i fra alder.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til bad/vaskerom. Nyere plastrør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberør til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre kobberør til bad/vaskerom.



Nyere plastrør til kjøkken.



Trykktank



Opplegg for borevann

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i ene boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Eldre bereder er plassert i bod

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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

Byggeåret 1991.

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

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, 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? 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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i vindfang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sandgrunn.

TG1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert ved hjelp av en ringmur med støpt plate.



Deler av ringmuren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn som deles med hovedhuset.

Vurdering av avvik:

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

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 bygningsfaglige 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

Noen mindre avvik ble registrert i forhold til dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

VÅNINGSHUS



Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Selve taksteinen bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

En må beregne å bytte undertekking med sløyfer og lekter når taksteinen skal byttes.



Eldre takstein i fra byggeåret.



Deler av taktekingen.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner har blitt byttet og er funnet i bra stand. Pipe og luftehatt er helbeslått.

Vurdering av avvik:

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

Folie har løsnet på beslått vannbord på tak.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av noe blikk på vannbord bør beregnes.



Takrenner har blitt byttet



Taknedløp er ledet bort fra grunnmur.



Folie har løsnet på vannbord som er beslått.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Ene endeveggen med gavlvegg er blitt kledd på nytt og har lufting i mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Ene endeveggen med gavlvegg er noe soltørket og værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Noe vedlikehold med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde må beregnes.

Tilstandsrapport



Deler av ene fasaden.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lite/ingen lufting bak kledning ved grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene og øverste kaldtloft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen er klemt helt opp til undertaket ved isolerte skråtak flere plasser. Eldre lekkasje ved ene pipe.

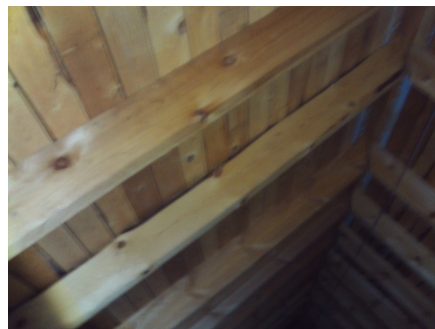
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



Deler av ene knekottet



Deler av takkonstruksjonen.



Eldre fuktmerker i rundt pipe. (Er nå helbeslått over tak)



Lite/ingen lufting i mellom isolasjon og undertak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere sidehengslet vinduer med midtstolpe og utvendige løse sprosser på loftet og begge endevegger i hovedetasjen. Mindre kjellervinduer er også blitt skiftet.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har noen eldre trevinduer med koblet glass i fra byggeåret som er sidehengslet.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder spesielt på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

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

En god del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt.



Slitasje på utvendig karm og ramme.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Et er eldre takvindu i fra byggeåret på loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

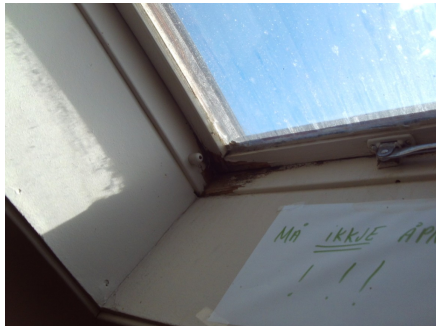
Vinduet bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må beregnes og skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Et eldre slitt/skadet takvindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

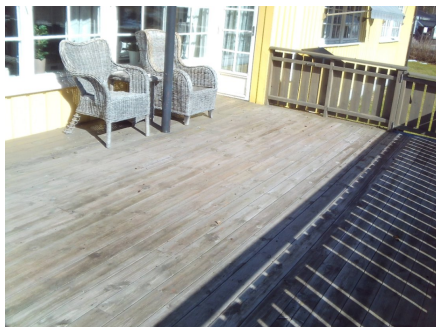
Flere nyere ytterdører med glass i hovedetasjen, nyere ytterdør i kjeller og en nyere balkongdør med lav brystning som trenger noen mindre justeringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en overbygget svalgang ved inngangsparti.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse.



Deler av en større terrasse.



Overbygget svalgang ved inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Nyere trapp til terrasse med tilhørende rekkverk og en eldre noe slitt støpt kjellertrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig kjellertrapp bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold/oppgraderinger av kjellertrapp bør beregnes.



Trapp til terrasse.



Eldre utvendig støpt kjellertrapp.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg.

Himling: Malte himlingsplater og malte slette.

Vegger: Malte slette, tapet, panel og malt panel.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i grovkjeller.

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.

Gjelder på loftet og i hovedetasjen og gang ved soveromsfløy.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med en sotluke i grovkjeller. Eldre vedovner på loftet og i grovkjeller. Nyere vedovn i stue og en åpenpeis i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Sotluke i grovkjeller.



Vedovn på loftet



Nyere vedovn i stue



Åpen peis i spisestue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i grovkjeller, da det kun er synlig grunnmur og ingen utforede vegger.

Vurdering av avvik:

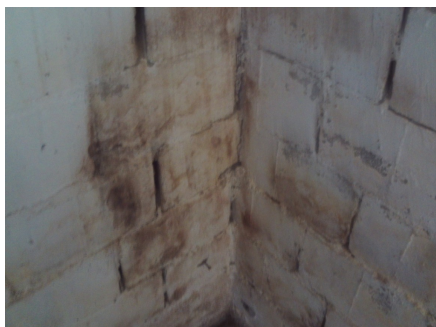
- Det er avvik:

Det var ikke vanlig med fuktsperre (plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring ble registrert ved søk direkte på støpte gulv og nedre del av grunnmur. Er også en del fuktmerker og saltslag på grunnmur og støpte gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.



Fuktvandring og eldre fuktmerker



Saltutslag på støpte gulv

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt kjellertrapp.



Deler av trappen til loftet



Enkel bratt kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater i himling.

HOVED > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk ved badekar.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Innredning

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen og en ventil i himling med naturlig avtrekk.



Ventil i himling



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

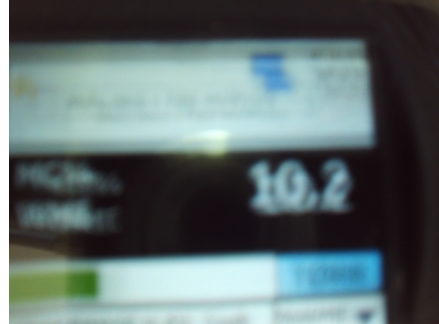
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra benkeskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,2 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra benkeskap på kjøkken.



Måleresultat.

HOVED > VASKEROM

TG.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.

HOVED > VASKEROM

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget har fått noe misfarging på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.



Noe misfarging på belegget.

HOVED > VASKEROM

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Ene sluke.



Sluk under vaskekum.

HOVED > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Innredning med vaskekum.

HOVED > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport



Ventil i ytterveggen.

HOVED > VASKEROM

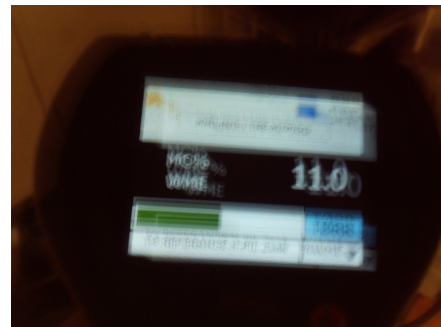
TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i trapperom til kjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.00 vektprosent.



Hulltaking fra trapperom til kjeller.



Måleresultat.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malte store himlingsplater, malt glassfibertapet og malte fliser over kjøkkenbenken.
Innredningen er blitt oppgradert med nyere fronter og benkeplater



Deler av innredningen.



Bunnplate har svellet noe under vasken.

HOVED > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Malt glassfibertapet, gulvbelegg og malte himlingsplater.
Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventil i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger i grovkjeller uten fordelserskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Synlig røropplegg i grovkjeller.



Åpne koblinger. (ingen fordelerskap)



Trykktank

⚠ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast til kjellergulvet. Eldre avløpsrør i kjellergulvet ut til septiktank.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Gjelder eldre avløpsrør i kjellergulvet.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

⚠ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller.



Bereder er plassert i grovkjeller.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

Byggeåret 1964

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

Nei Lagt noen kabler i kjeller for mange år siden.

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El- bil lader i garasje som er strekt i fra boligen.

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, brantilløp 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 En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Hovedinntaket.



Sikringsskapet er plassert på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sandgrunn.

TG-2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er murt opp av sementsteinsblokker og er synlig innvendig i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på om det skulle være noen bevegelser i denne sprekken. Skulle det være det må tiltak vurderes.



En sprekke i grunnmur innvendig i grovkjeller ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt i rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn som deles med kårboligen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør ut av boligen.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Er noen avvik med tanke på sikkerhet og helse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mangler rekkverk på svalgang ved inngangsparti og enkel kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Skulle vært en sikring/rekkverk



Lav høy og store åpninger i rekkverk.



Kjellertrappen tilfredstiller ikke krav med tanke på sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

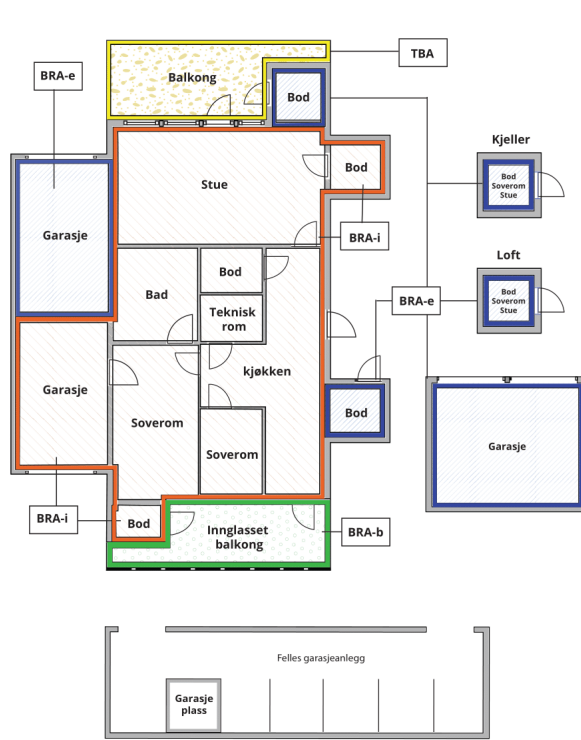
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppført i 2021.

Våningshus (Kårbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	80			80	29
SUM	80				29
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Taktekking.

Våningshus

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)				
Hoved	141			141	38		141
Loft	115			115		4	119
Kjeller	137			137			137
SUM	393				38	4	397
SUM BRA	393						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang/trappegang., gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Loftstue, gang, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasje: Inntegnet kontor er omkjørt til et vaskerom og et toalettrom. Opprinnelig bad er slått i sammen med vaskerom og toalettrom.

Loft: Tørkeloft er nå en innredet loftstue og er laget til et garderoberom på det største soverommet.

Kjeller: Hele kjeller er utgravd til en grovkjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Installert el-billader i garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Torleif Fjellestad Øystein Moi	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	24	5		0	600440.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Moivegen 28 og 3							
Hjemmelshaver Moi Øystein							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Nyere garasje som trenger vanlig normalt vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.12.2025		Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026	Gjelder tegninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.09.1964	Tegninger av våningshus.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	02.10.1990	Tegninger av våningshus. (Kårbolig)	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	21.02.2020	Tegninger av dobbel garasje.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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