


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skøyenvegen 71 , 2344 ILSENG

 STANGE kommune

 gnr. 241,239, bnr. 4,46, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2009

Eiendomsverdi ref nr: PH1791

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Bordet undertak. Det er lagt duk på bordet undertak i 2004.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking fra 2004.
Ny taktekking på eldste del samtidig med etablering av taktekking på nybygget.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang vegg/tak.
Beslag i gradrenner.
Forkantbeslag.
Takstige.

Eldre del:

Yttervegger av treullsementisolasjon (blokker).
Tilleggsisolert utvendig med 5 cm mineralull. Utført i 2007 av egeninnsats.
Yttervegger kledd med stående panel. Delvis forblendet med naturstein ved inngang.
Synlig musebånd og lufthing bak panel.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med ett strøk.

Vinklet takkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling er etterisolert med ca. 15 cm mineralull og ca.25 cm med blåseull på loft. Utført i 2008 av egeninnsats.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperretakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Loft/takkonstruksjon over tilbygget del er ikke besiktiget. Ingen adkomst.

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2012 og 2024.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2021.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:

Panelt ytterdør.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Veranda ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker, heller og belegningsstein.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Overflater med malt murpuss.
Del med murt teglstein under vinduer.
Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Lys og strøm.
Montert stråleovn i himling.
Areal på ca. 23m²

Strekkmetailtrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Trettrapp med adkomst til veranda.
Strekkmetailtrapp ved inngang til stue.
Utvendig trappehals. Støpt trapp og og støpte vegger. Overbygget tak belagt med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Laminatgulv på kjøkken i 1.etasje. Lagt i 2019 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2022 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv i gang. Utført i 2016 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på to soverom i 1.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, panel, malt murpuss, malte plater, del med fliser og malt strietapet.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel, panel og folierte takessplater.

Eldre del:

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis -og/eller mineralull.
Tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Tilstanden på gulv over krypkjeller er ikke kjent. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Dels med leca pipe på loft.
Delvis forblendet med fasadestein i 1.etasje.
Sotluke i kjeller.
Vedovn i kjellerrom.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Murt teglpipe. Ikke i bruk.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Enkelte kjelleryttervegger er utført og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Tilbygget del med grunnmur av lettklinkerblokker.
Boligens krypkjeller er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke hadde inspeksjonsmulighet ved befaring. Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur, på grunn av heller og tilbakefylling av masser samt grunnmursplast er ikke krypkjeller besiktiget. Det tas derfor

Beskrivelse av eiendommen

spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller.
Heltre innerdører.
Malte heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2003.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater. Overflatebehandlet med våtromsmaling.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Elektrisk styrt vifte.

Takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Designa kjøkkeninnredning fra 2014.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, del med glasskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.

Støpt gulv.

Del med panel og malt murpuss.

Himling med panel.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt strietapet.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med toalett, skuffer, servant og ettgrep blandebatteri.

Montert el.vifte.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Kjøleromsaggregat fra 2008.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmpumper luft- luft og

suppleres med vedfyring og elvarme.
Montert varmpumper i 2016 og 2024.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 198 liter fra 2017.
Ikke fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2025.
Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Fuksikring med grunnmursplast. Festet i topplst.

Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser: Ny drenering og fuksikring etablert i 2003. Utført av: egeninnsats.

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Tilbygget del med grunnmur av lettklinkerblokker. Ventiler i grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av innvendig trapp.

Radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Traktorhus

- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Overbygge tak for ved

- Det foreligger ikke tegninger

Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

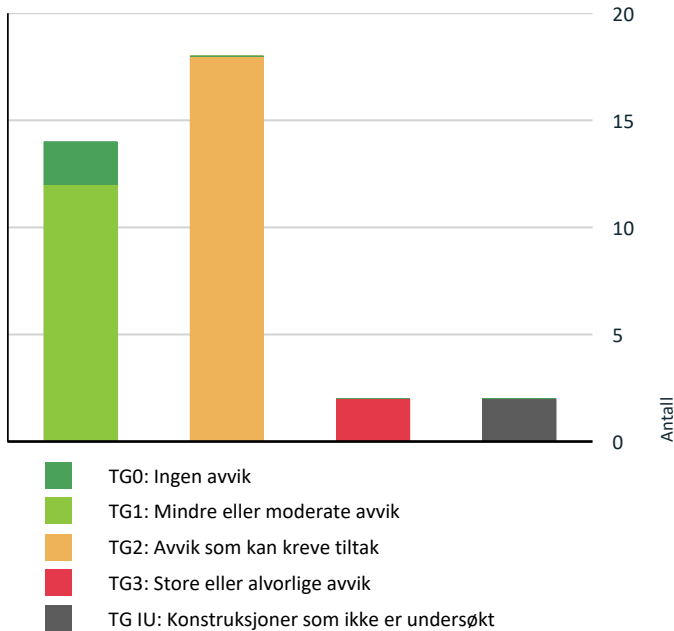
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjøpølbod

- Det foreligger ikke tegninger

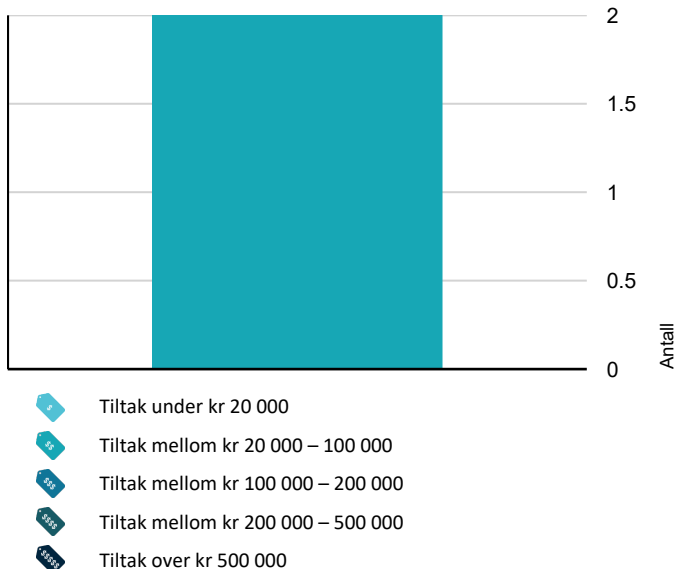
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje, traktorhus, carport, overbygget areal for ved, gapahuk, drivhus, søppelbod og uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)


! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)


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


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


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)


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


-  **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)






-  **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  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 utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Mot nordvest. Utført av: egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.
2003	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2003. Utført av: faglært/egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner. Bordet undertak. Det er lagt duk på bordet undertak i 2004.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Takteking fra 2004.

Ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på nybygget.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang vegg/tak.
Beslag i gradrenner.
Forkantbeslag.
Takstige.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rust på pipebeslag.

Noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse, da rust kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Eldre del:

Yttervegger av treullsementisolasjon (blokker).

Tilleggsisolert utvendig med 5 cm mineralull. Utført i 2007 av egeninnsats.

Yttervegger kledd med stående panel. Delvis forblendet med naturstein ved inngang.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med ett strøk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Vinklet takkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling er etterisolert med ca. 15 cm mineralull og ca.25 cm med blåseull på loft. Utført i 2008 av egeninnsats.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperrerakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Loft/takkonstruksjon over tilbygget del er ikke besiktiget. Ingen adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis fuktmerker i undertak og takkonstruksjoner. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.
Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke området for eventuelle endringer, spesielt etter kraftig nedbør eller snøsmelting, for å avdekke om fuktproblemet utvikler seg.
Synlige spiker gjennom undertaket kan medføre økt risiko for vanninntrenging og bør utbedres for å hindre fremtidige fuktskader.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2012 og 2024.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2021.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjeller:

Panelt ytterdør.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ved inngang.
Fundamentert på lettklinkerblokker, heller og belegningsstein.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Overflater med malt murpuss.
Del med murt teglstein under vinduer.
Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Lys og strøm.
Montert stråleovn i himling.
Areal på ca. 23m²

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekkmetalltrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Tretrapp med adkomst til veranda.
Strekkmetalltrapp ved inngang til stue.
Utvendig trappehals. Støpt trapp og og støpte vegger. Overbygget tak belagt med takpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler beslag i overgang takoverbygg/yttervegg til utvendig trapp.
Det er påvist sprekke i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i overgangen mellom takoverbygg og yttervegg ved utvendig trapp for å hindre vanninntrenging.
Manglende beslag kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Laminatgulv på kjøkken i 1.etasje. Lagt i 2019 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2022 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv i gang. Utført i 2016 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på to soverom i 1.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang (1.etasje).
Noe høydeforskjell mellom i overgang eldre del og tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og påvirke bokomforten.

📍 TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt panel, panel, malt murpuss, malte plater, del med fliser og malt strietapet.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel, panel og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sot i himling over stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til soten i himlingen over stoppekranen i kjelleren.

📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Eldre del:

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis -og/eller mineralull.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over krypkjeller er ikke kjent. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm på kjøkken/spisestue.

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.

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Dels med leca pipe på loft.
Delvis forblendet med fasadestein i 1.etasje.
Sotluke i kjeller.
Vedovn i kjellerrom.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Murt teglpipe. Ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i ildstein inne i ovnen.

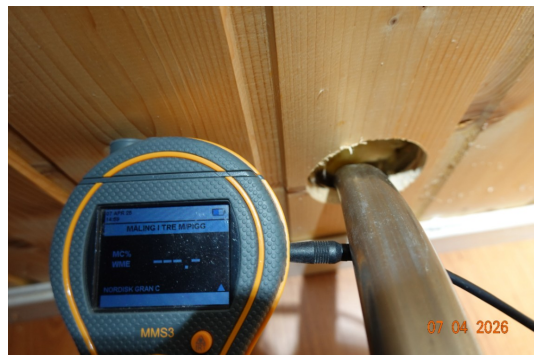
Rust på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sprekk/riss i ildstein bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann eller røyklekkasje.
Rust på sotluke bør fjernes og sotluken kontrolleres for funksjon, da svekket sotluke kan medføre økt risiko for røyklekkasje eller brannspredning.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilbygget del med grunnmur av lettklinkerblokker.

Boligens krypkjeller er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke hadde inspeksjonsmulighet ved befaring. Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur, på grunn av heller og tilbakefylling av masser samt grunnmursplast er ikke krypkjeller besiktiget. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å utbedre knirk i trappen, da dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen og over tid føre til økt slitasje eller skade. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være forverring av tilstanden og redusert brukskomfort.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre innerdører.

Malte heltre innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2003.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater. Overflatebehandlet med våtromsmaling.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør er montert i våtsonen.

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at overflatene ikke lenger er tilstrekkelig tette, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprekker i sveiseskjøt.

Knirk i gulv.

Eier opplyser: Det er påvist svimerker i våtromsbelegg på grunn av varmepistol.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utføres utbedring av sprekker i sveiseskjøtene for å sikre at gulvbelegget er tett.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skade eller svakhet i konstruksjonen, da dette kan indikere bevegelse eller utilstrekkelig feste, noe som over tid kan forverre tilstanden og øke risikoen for ytterligere skader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servanten bør vurderes reparert eller skiftet ut for å unngå videre skader og sikre funksjonalitet. Krakkeleringer kan føre til lekkasjer eller ytterligere forringelse av materialet, noe som kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rør til takventil er avsluttet på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

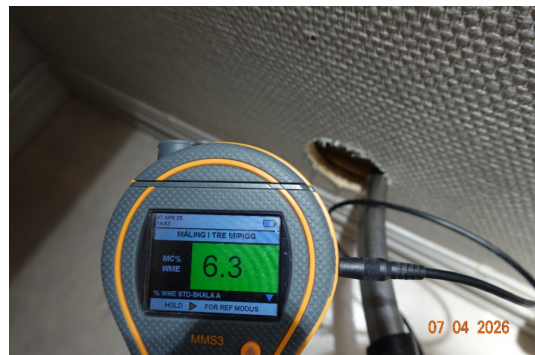
Røret til takventilen bør føres ut over tak for å sikre korrekt avtrekk og hindre at fuktig luft slippes ut på loftet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader på loftet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Designa kjøkkeninnredning fra 2014.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, del med glasskap, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i kjeller.
Støpt gulv.
Del med panel og malt murpuss.
Himling med panel.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt strietapet.
Himling med folierte takesplater.
Toalettrom med toalett, skuffer, servant og ettgreps blandeatteri.
Montert el.vifte.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Montert varmepumper i 2016 og 2024.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjeller, 198 liter fra 2017.
Ikke fast tilkoblet.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2025.
Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

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.
Montert nytt sikringsskap og inntak i 2003. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
Montert enkelte stikkontakter og noe ledningsnett etter 2003. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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?

Nei

Montert nytt sikringsskap og inntak i 2003. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Montert enkelte stikkontakter og noe ledningsnett etter 2003. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med brelvavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser: Ny drenering og fuktsikring etablert i 2003. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplasten bør føres opp til over terrengnivå for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Tilbygget del med grunnmur av lettklinkerblokker. Ventilert i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i murpuss i kjeller.
Enkelte avskalinger i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk/avskaling i murpuss bør utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av innvendig trapp.
Radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG 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 boder
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	74			74	
1.etasje	107			107	26
SUM	181				26
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, soverom, gang, kjellerrom med sluk, kjellerrom, kjellerrom 2, kjølerom		
1.etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, gang, gang 2, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken/spisestue		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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)		
1.etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, lagerrom, garasje/verksted, lagerrom 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Traktorhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Overbygget areal for traktor, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 24 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 22m²
Lagerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Overbygge tak for ved

Romfordeling

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

Kommentar

Overbygget tak for lagring av ved uten målverdig areal. Ca. areal: 29m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Gapahuk

Romfordeling

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

Kommentar

Overbygget areal uten målverdig areal. Ca. areal: 10m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Drivhus

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		7		7		1	8
SUM		7				1	8
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Drivhus	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		59		59	
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, bod, trimrom, lagerrom 2, lagerrom 3	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Overbygget areal for lagring. Ca. areal: 25m²

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

Søppelbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Simen Fådal Stenseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	241	4		0	4098.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Skøyenvegen 71

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Anne Line Glorud Rasch

1/2 Hjemmelshaver: Simen Fådal Stenseth

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	239	46		0	794 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

2344 Ilseng

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Anne Line Glorud Rasch

1/2 Hjemmelshaver: Simen Fådal Stenseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ilseng i Stange kommune.

Område med noe bebyggelse i landlig landbruksområde.

Landlig og fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sørvest.

Hamar sentrum ca. 12 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i slamavskiller og videre til infiltrasjonsgrøft med kontrollkum.

Etablert i 2003.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Svakt hellende tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Gruset innkjøring og parkering.

Belagt med belegningsstein ved inngang.

Belagt med heller ved inngang til stue.

Delvis belagt med belegningsstein ved huset.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Delvis kledd med panel, malt panel og gipsplater.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.
Delvis kledd himling.
Montert leddport med motorstyring. Montert i 2023.
Lys og strøm.
Montert tofløyet port.
Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel og lektepanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner og profilerte metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik:

Skjevheter i takkonstruksjon.
Skjevheter i støpt gulv.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Med lagerrom. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	--

Traktorhus



Anvendelse

Plass til traktor.

Byggeår

2009

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med heller.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Plassbygget takkonstruksjon.
Tilbygget med overbygg:
Lagt heller.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Understøttet med tresøyler ved inngang til garasje.

Avvik:

Ikke etablert undertak.
Små hull i takplatene.
Mangler del med takrenner og nedløp.
Mangler beslag i overgang tak/vegg.

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

Carport



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2008

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gruset gulv.

Takkonstruksjonen er understøttet med rundtømmer.

Sperretakkonstruksjon.

Takflatene er dekket med profilerte metallplater.

Pulttakkonstruksjon.

Yttervegg kledd med stående panel.

Plassbygget ytterdør.

Lagerrom:

Belagt med heller.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

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

Overbygge tak for ved



Anvendelse

Ved.

Byggeår

2009

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Overbygget takkonstruksjon for lagring av ved.
Understøttet med søyler av rundtømmer.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

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

Gapahuk



Anvendelse

Gapahuk.

Byggeår

2012

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gulv belagt med steinheller.
Uteplass foran gapahuk belagt med steinheller.
Oppført i bindingsverk.
Himling med panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.
Yttervegg kledd med stående panel.

Avvik:

Mangler taknedløp.
Noe svertesopp i undertak.
Mosegroing på tak.

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

Drivhus



Anvendelse

Drivhus.

Byggeår

2020

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gulv belagt med belegningsstein.

Yttervegger og tak av polykarbonatplater.

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

Uthus



Anvendelse

Lager og treningsrom.

Byggeår

2007

Kommentar

Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulv belagt med belegningsstein, støpt gulv og gruset gulv.

Dels med støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, delvis uisolert. Sannsynligvis delvis isolert med mineralull.

Overflater med panel, malt panel og MDF-veggplater.

Sperretakkonstruksjon.

Delvis kledd med panel i himling.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Plassbygget port.

Lys og strøm.

Utvendig:

Fundamentert på støpte grunnmurer, trepilarer og lettklinkerblokker.

Ytterveggene er kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget tak for lagring av ved.

Gruset gulv og paller.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Det er påvist hull i takplate.

Mangler del med takrenner og nedløp.

Ikke montert snøfangere.

Det er påvist råteskadet vindski.

Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk.

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

Søppelbod



Anvendelse

Søppelbod

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gruset gulv.

Takkonstruksjonen er understøttet med rundtømmer.

Bordet undertak.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Plassbygget ytterdør.

Isbordbeslag.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

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
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått tegninger for garasje og uthus.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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.