

Tilstandsrapport

📍 Øyungsvegen 39 , 2034 HOLTER

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 83, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1013

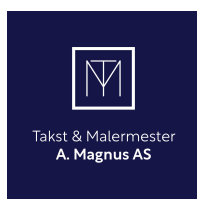
Referansenummer: OQ5976

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eneboligen vurderes å ha noe bruksslitasje, men greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isoleringsglass fra 2005 og vinduer fra 1982 med 3-lags isoleringsglass og malte trevinduer med 1-lags glass fra 1982.

Bygningen har lakkert/oljet hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 2 m2 med adkomst via soverom i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med metallbeslag montert på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 34 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på støpt betongdekke og PDV-rekkverk på 90 høyt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har parkett, har laminat og har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i bod i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,2 vekt-%.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører fra 1984, 2024 og 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV dokumentasjon på utført membran på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Vaskerom i underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt oppå dørterskelen og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad i underetasje

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

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm og gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og vinylbelegg under støpt dekke med ukjent utførelse.

Øyungsvegen 39 , 2034 HOLTER
Gnr 83 - Bnr 23
3238 NANNESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført før byggeforskrifter 1997 og har passert sin forventede levetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i flere årganger. Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon på bad i 2. etasje og i underetasjen fra byggeår, elektrisk avtrekk på vaskerom fra 2025 og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2004 - 2025.

Det er installert varmepumpe.

OSO varmtvannstank på ca. 281 liter plassert på vaskerommet med sluk i gulv.

Sikringsskap plassert på vegg i bod i underetasje. Automatsikringer og jordfeilbryter 13 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt fundament til grunn.

Relativ flatt terreng på baksiden av boligen og noe lett skrånet terren på siden av boligen og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen.

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller

brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et trim rom og et hobbyrom som i dag er innredet rom med bad og 2 stk boder.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøtter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

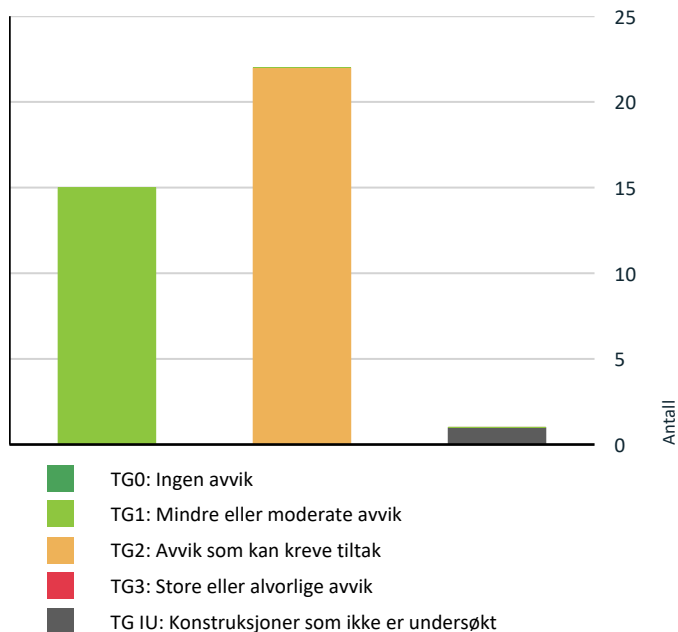
Garasje

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Ifølge hjemmelshaver ble taksteinen skiftet ut i 2020, og arbeidet ble utført på egen hånd, men hjemmelshaver har bakgrunn som tømrer. Årsak: Arbeidet med utskifting av takstein ble utført av hjemmelshaver selv, men med relevant erfaring som tømrer. Dette kan bety at håndverksmessig utførelse er ivaretatt, selv om arbeidet ikke er gjort av en ekstern profesjonell aktør.

Risiko: Selv om hjemmelshaver har håndverksbakgrunn, er det en viss risiko for at enkelte detaljer eller krav til utførelse ikke er fullt ut oppfylt, da arbeidet ikke er kontrollert av uavhengig fagperson.

Konsekvens: Manglende profesjonell kontroll kan medføre behov for fremtidige utbedringer dersom det oppdages feil eller svakheter, og det kan oppstå redusert levetid på taket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få taket inspisert av fagperson for å sikre at arbeidet holder tilfredsstillende standard, og for å avdekke eventuelle feil eller mangler som bør utbedres.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Takrenner og nedløp vurderes å normal slitasje etter alder og bruk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder og vær, men det er stedvis tørrsprekker i enkelte panelbord og panelkledningen er fra 1984.

Årsak: Tørrsprekker og slitasje skyldes naturlig aldring, eksponering for vær og vind, samt manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Tørrsprekker kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råteskader og redusert levetid på panelbordene.

Konsekvens: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå behov for utbedringer eller utskifting av panelbordene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere jevnlig vedlikehold, for eksempel male eller overflatebehandle, og å utbedre eventuelle panelbord med sprekker for å hindre ytterligere skade.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaket vurderes å ha normal slitasje etter alder, men deler av undertaket og takstoler er fra 1984.

Årsak: Alder på materialene medfører naturlig slitasje, og det kan ha oppstått svakheter som følge av lang tids bruk. Eldre undertak og konstruksjonselementer har ofte lavere motstand mot fukt og belastning enn nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er risiko for at aldring kan føre til lekkasjer eller svekkede konstruksjonsdeler, noe som gir økt fare for fuktinntrengning og skader over tid.

Konsekvens: Redusert levetid og funksjon på undertaket kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll av undertaket og takstolene, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller tiltak.



Tilstandsrapport



Enkelte vinduer har avflassing av malingsoverflaten og merker i karm og på vindusramme, og vinduer fra 1982 og 2005 har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Avflassing og merker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind over tid. I tillegg har vinduene passert store deler av sin forventede levetid.

Det er ett vindu på badet i underetasjen og vinduet har noe fuktmerker.

Årsak: Fuktmerkene skyldes sannsynligvis kondens og utilstrekkelig ventilasjon på badet, samt mulig påvirkning fra vandamp over tid. Dette kan også være et resultat av mangelfull tetting rundt vinduet eller mindre lekkasjer fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Videre nedbrytning av maling og treverk kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt fare for råteskader. Manglende vedlikehold kan også påvirke energieffektiviteten negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer dersom skader forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og oppussing av vindusoverflater, samt vurdere utskifting av eldre vinduer for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse.

Nr. 2

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til råteskader i vindusrammen, muggdannelse og dårlig innelima. Dette øker risikoen for ytterligere bygningsmessige skader dersom problemet ikke utbedres.

Konsekvens: Tilstanden kan medføre behov for reparasjoner eller utskifting av vindusrammen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonen på badet, kontrollere og utbedre tetting rundt vinduet, samt behandle og tørke områder med fuktmerker. Ved behov bør det vurderes utskifting av skadde deler for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isoleringsglass fra 2005 og vinduer fra 1982 med 3-lags isoleringsglass og malte trevinduer med 1-lags glass fra 1982.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har lakkert/oljet hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har slitasje på overflaten og er ifra byggeår, balkong- og terrassedører har merker på overflaten, subber litt i karm og alle dørene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Slitasje og merker skyldes naturlig aldring, hyppig bruk og påvirkning fra værforhold gjennom mange år og dørene er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje og subbing i karm kan føre til at tettheten reduseres, noe som øker risikoen for trekk, varmetap og fuktskader i dørkonstruksjonen. Dersom dørene ikke vedlikeholdes, kan dette også ha negativ effekt på innklimaet og føre til høyere energikostnader.

Konsekvens: Tilstanden kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av dørene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere nødvendig vedlikehold, samt justering av dører som subber. På sikt bør det vurderes utskifting av eldre dører for å sikre god funksjon og beskyttelse mot vær og vind, utført av en fagperson.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 2 m² med adkomst via soverom i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med metallbeslag montert på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 34 m² med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på støpt betongdekke og PDV-rekkverk på 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, trekkverk har vær- og aldersslitasje som stedvis avflassing av maling.

Årsak: Tørrsprekker og avflassing av maling skyldes langvarig eksponering for vær og vind, kombinert med naturlig aldring av materialene.

Konsekvens/tiltak

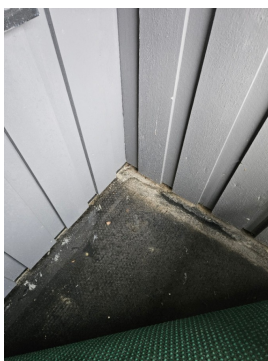
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Tørrsprekker og avflassing øker risikoen for fuktinntrengning og råte, samt at skader kan svekke sikkerheten i rekkverket.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av berørte deler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre tørrsprekker og avflassing ved nødvendig overflatebehandling og å bytte ut de skadede delen av rekkverket. En fagperson bør vurdere omfanget og utføre reparasjoner for å sikre både funksjon og levetid.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



INNVENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vegger, tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder og noe nikotinskjolder stedvis. Parkettgulvene har små glipper, noe slitemerker på overflaten og eldre vinylbelegg har noe slitemerker på overflaten, men flisegulvene og laminatgulvene vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Årsak: Små merker og nikotinskjolder skyldes tidligere oppheng av bilder og inventar, samt røyking innendørs over tid. Glipper og slitasje på parkett og vinylbelegg er normalt for eldre boliger og kommer av vanlig bruk og alder.

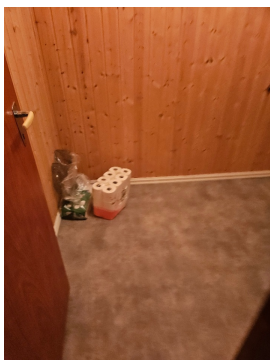
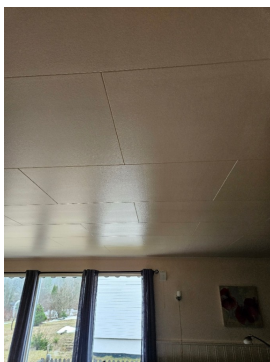
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt slitasje, flere glipper i parketten og ytterligere misfarging på overflatene. Dette kan redusere materialenes levetid og påvirke estetikk og innemiljø.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppussing, utskiftning eller jevnlig vedlikehold for å opprettholde boligens standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere rengjøring og eventuell maling av tak og vegger, samt utbedring av glipper i parkett og utskifting eller reparasjon av vinylbelegg for å forlenge levetiden og forbedre innemiljøet.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringsstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen og peisovnen vurderes å være i god stand uten noen synlige skader. Hjemmelshaver fremlegger tilsynsrapport uten avvik. Men det avdekkes noe rennemerker på sotluke i bod i underetasjen, og skorsteinen er i fra 1984.

Årsak: Rennemerker på sotluken kan skyldes kondens eller fukt som har trengt inn over tid, ofte som følge av manglende eller ufullstendig tetting rundt sotluken eller naturlig aldring av materialene. Slitasje og normal bruk kan også medføre slike spor på eldre installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Dersom rennemerker skyldes fukt, kan dette føre til økt risiko for korrosjon, svekkelse av konstruksjonen eller sotsamlinger som kan påvirke trekk og brannsikkerhet. Skjulte feil kan utvikle seg dersom problemet ikke utbedres.

Konsekvens: Over tid kan ubehandlet fukt og slitasje føre til behov for reparasjon eller utskifting av deler av skorsteinen, og kan også medføre økt brannfare hvis sot eller fukt får utvikle seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få sotluken og området rundt kontrollert av fagperson, samt gjennomføre nødvendig vedlikehold for å forhindre ytterligere fuktinntrenging. Regelmessig tilsyn og feiing bør utføres for å ivareta sikkerheten og skorsteinens funksjon over tid.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett, har laminat og har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i bod i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,2 vekt-%.

Hjemmelshaver opplyser om at i 2024 under uværet Hans medførte tilbakeslag fra privat septiktank og dette ble en forsikringssak som ble utbedret av Polygon for Gjensidige. Ved utbedringen av forsikringsskaden har utførende firma oppført vegger, isolasjon og dampspærren på feil måte. Hjemmelshaver har klaget dette videre inn til forsikringsselskapet etter befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

På befaringsstidspunktet ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier i bunnsvill i yttervegg og det ble også avdekket dampsperre (plast) foran isolasjonen.

Årsak: Forhøyet fuktinnhold kan skyldes mangelfull drenering eller at dampspærren er montert feil, noe som hindrer naturlig uttørking av konstruksjonen. I tillegg kan ytre påvirkninger som nedbør og manglende lufting ha bidratt til fuktoppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader i treverket, og redusere levetiden på konstruksjonen. Det kan også medføre dårlig innneklima og økte rehabiliteringskostnader.

Konsekvens: Dersom fuktproblemet ikke utbedres, vil det kunne oppstå omfattende skader på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan kreve større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fagperson til å foreta ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen og fuktmåling, for å kartlegge omfanget og identifisere nødvendige tiltak for utbedring.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Dette er derfor ikke inkludert i standard vurdering.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter. Dette kan forebygge større skader og sikre trygg bruk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører fra 1984, 2024 og 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte dører, dører vurderes å være i grei stand, men enkelte dører er ifra 1984 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV dokumentasjon på utført membran på våtrommet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

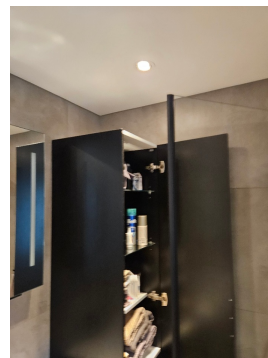
Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

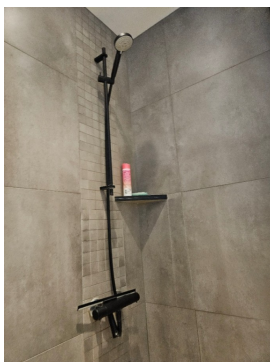
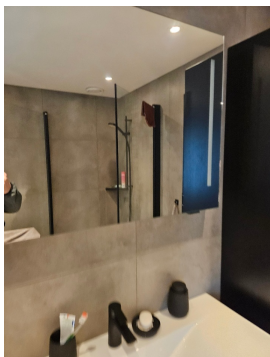
Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluket er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en Aqua Papp fra 1984 under støpt dekke (membranen) og sluket er ikke sentrert i hend hold til dusjen som er et krav i TEK 17.

Årsak: Sluket ble opprinnelig plassert før dagens krav i TEK 17, og Aqua Papp fra 1984 ble ikke fjernet ved senere oppgraderinger. Det har ført til at sluket ikke er sentrert i forhold til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Manglende sentrering av sluk og en Aqua Papp kan gi økt risiko for vannskader og lekkasjer, siden vannet ikke ledes optimalt til sluket. Dette kan føre til fuktproblemer over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av både slukplassering og membran, samt fjerning av det gamle vinylbelegget for å oppfylle dagens forskriftskrav.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en grundig vurdering av våtrommet av fagperson, og eventuelt oppgradere sluk og membran til dagens standard, inkludert fjerning av en Aqua Papp fra 1984.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 17. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.

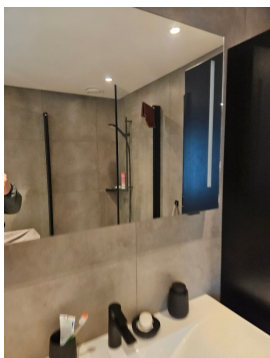
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og lukt, noe som øker faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fremtidige fuktskader eller inneklimaproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til TEK 17, samt sørge for tilstrekkelig luftespalte under baderomsdøren for å sikre god luftsirkulasjon.



ETASJE > BAD

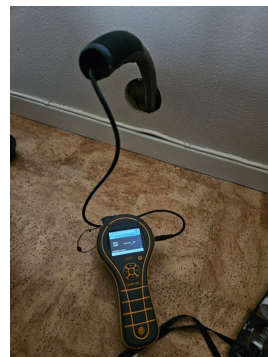
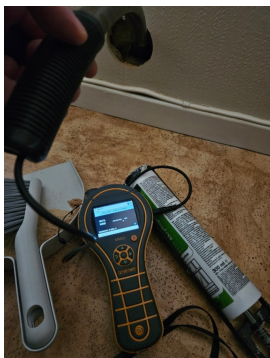
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Veggplater og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt oppå dørterskelen og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen er 40 mm.

Vinylbelegget vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

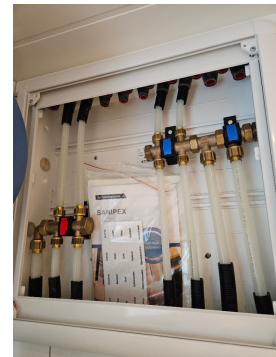
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerommet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Vannrør er ført opp igjennom veggen til intrigert garasje som er av betong.

Risiko: Manglende fuktmåling i bunnsvill kan medføre at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Skjulte fuktskader kan føre til behov for utbedring dersom slike skader avdekkes senere.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt eller skade bør veggkonstruksjonen undersøkes nærmere, gjerne ved åpning utført av fagperson, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1990

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggfliser vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

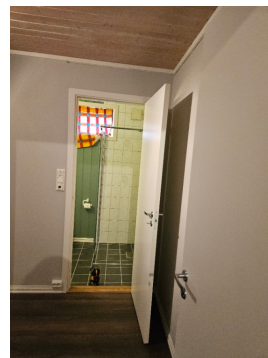
Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm og gulvet er mer eller mindre i vater.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.



UNDERETASJE > BAD

🔍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg under støpt dekke med ukjent utførelse.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ligger ett vinylbelegg under støpt dekke og fliser fra 1990.

Årsak 1: Vinylbelegget er fra 1990 og har oversteget sin forventede levetid. Naturlig slitasje over tid bidrar til at membranens funksjon svekkes.

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, spesielt siden vinylbelegget ikke lenger fungerer optimalt som fuktspærre.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring dersom det oppdages fuktskader eller lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tilstanden av membranen av en fagperson, for å avklare eventuelt behov for tiltak eller utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



UNDERETASJE > BAD

🔍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 1990 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for dårligere inneklima og dårligere ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført før byggeforskrifter 1997 og har passert sin forventede levetid.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet, grunnet at badet er oppført før byggeforskriften 97 og badet har passet forventede levetid.

Årsak: Badet ble etablert før gjeldende byggeforskrifter trådte i kraft, noe som medfører at konstruksjonen ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav til fuktsikring og teknisk standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette kan gi økt risiko for at skjulte fuktskader forblir uopdaget.

Konsekvens: Hvis det senere avdekkes skjulte fuktskader, kan dette medføre behov for utbedringer eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å foreta en grundigere undersøkelse av veggkonstruksjonen, for eksempel ved åpning eller mer avanserte målemetoder, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis og det er noe nikotinskjolder på innredning, vegger i tak/himling, samt at innredningen er fra 1984.

Årsak: Nikotinskjolder og slitasje skyldes langvarig bruk, alder på innredning samt at det er blitt røyket inne over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasje og nikotinskjolder kan føre til redusert og nedsatt levetid på materialer.

Konsekvens: Det kan bli behov for vedlikehold, rengjøring eller utskifting av innredningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere grundig rengjøring, eventuell overflatebehandling eller utskifting av innredning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

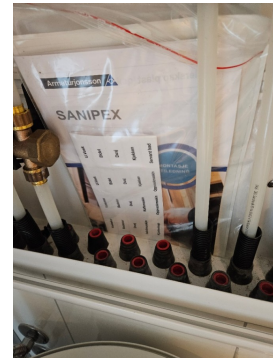
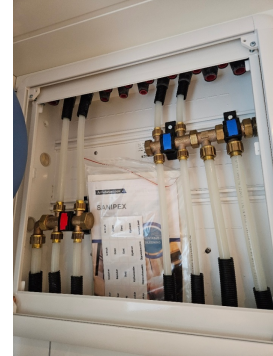
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hjemmelshaver opplyser om at motor til ventilasjon er bytte i 2025.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i flere årganger. Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør er ifra 1984 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder. Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til kostbare reparasjoner og midlertidig nedsatt funksjon på avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

Tilstandsrapport

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon på bad i 2. etasje og i underetasjen fra byggeår, elektrisk avtrekk på vaskerom fra 2025 og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2004 - 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på samtlige våtrom. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørterskel på badene. TG2

Årsak: Våtrommene er utstyrt med kun naturlig ventilasjon, i tillegg er det utilstrekkelig luftespalte under dørtreskel på badene, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og kan forverre ventilasjonsforholdene.

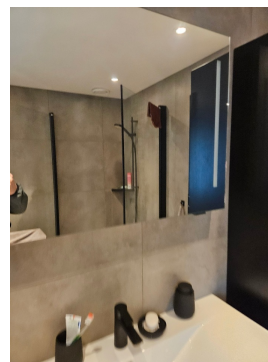
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som øker sannsynligheten for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan også bidra til dårlig innelima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedringstiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, samt forebygge fremtidige fuktskader og innelima problemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å installere mekanisk avtrekk på våtrommene i henhold til gjeldende forskrifter (TEK 17). Videre bør det etableres tilstrekkelig luftespalte under baderomsdørene for å sikre god luftsirkulasjon.



TC IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om denne fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesting av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

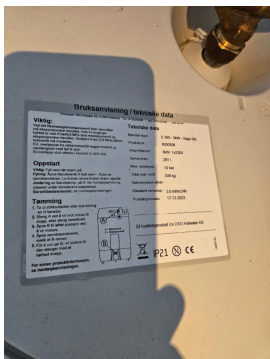
OSO varmtvannstank på ca. 281 liter plassert på vaskerommet med sluk i gulv.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert på vegg i bod i underetasje.
Automatsikringer og jordfeilbryter
13 fordelingskurser

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.
2015 Anlegget er oppført under flere årganger. Byttet sikringskap - 2015 Nye kabler bad.-2020 Nytt opplegg vaskerom -2025 utført av RM-Elektro AS - PSV-Elektro AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av RM-Elektro AS - PSV-Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS i 11.02.2015 og 06.11.2020. Det gjøres oppmerksom på at hjemmelshaver har purret på elektriker når det gjelder å få samsvarserklæring på utførte arbeider på vaskerommet i 2025 og dette vil bli fremlagt av hjemmelshaver før salg.
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 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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? Sjekke 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 sikringskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

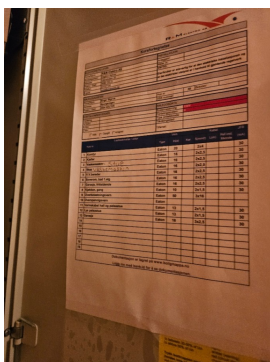
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

Det anbefales spyling og rens av drenerør ved ett eierskifte.

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert ny klemlist på knotteplasten rundt boligen etter befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

På befaringsstidspunktet fuktsøk forhøyde fuktverdier i bunnsvill i yttervegg og det ble også avdekket dampsperre (plast) foran isolasjonen. Årsak 1: Forhøyet fuktinnhold kan skyldes mangelfull drenering eller at dampsperran er montert feil, noe som hindrer naturlig uttørking av konstruksjonen. I tillegg kan ytre påvirkninger som nedbør og manglende lufting ha bidratt til fuktopphopning.

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1997 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det ble gravd opp rundt huset og byttet drenering i 1997. Graving utført av fagperson, drenering utført som egeninnsats.

Årsak 2: Dreneringens alder og egeninnsats ved oppføring kan medføre kvalitetsavvik sammenlignet med fagmessig utført arbeid. Naturlig slitasje over tid reduserer effektiviteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader i treverket, og redusere levetiden på konstruksjonen. Det kan også medføre dårlig inneklime og økte rehabiliteringskostnader.

Konsekvens: Dersom fuktproblemet ikke utbedres, vil det kunne oppstå omfattende skader på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan kreve større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fagperson til å foreta ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen og fuktmåling, for å kartlegge omfanget og identifisere nødvendige tiltak for utbedring.

Nr. 2

Risiko: Det foreligger risiko for redusert fuktsikring og potensielt økte fuktverdier i kjeller og veggkonstruksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for utbedring av dreneringen og eventuelt veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere få utført fuktmåling og tilstandsundersøkelse av dreneringen og veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt fundament til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og sprekke dalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1984. Årsak Sprekke dannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekke dannelselse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekke dannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativ flatt terreng på baksiden av boligen og noe lett skrånet terren på siden av boligen og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terreng er tilnærmet flatt på baksiden av boligen og skrånet terreng på flere sider av boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

Tilstandsrapport



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 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Årsak 1: Ferdigattest er ikke utstedt fordi det gjenstår enkelte arbeider eller dokumentasjon som må ferdigstilles før kommunen kan gi endelig godkjenning. Dette kan for eksempel gjelde tekniske installasjoner, utvendig ferdigstilling eller manglende innsendte papirer.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekk på deler av veggside i trappen.

Årsak 2: Manglende håndrekk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen. Det kan også skyldes at det ikke er sendt inn nødvendig dokumentasjon til kommunen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årsak 3: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav. Det kan også skyldes manglende oppdatering etter rehabilitering eller ombygging.

Det mangler håndrekk på utvendig trapp.

Årsak 4: Mangelen kan skyldes at trappen er bygget etter eldre standarder, eller at håndrekk har blitt fjernet eller ikke installert ved rehabilitering. Det er også mulig at det ikke har vært tilstrekkelig fokus på tilgjengelighet og sikkerhet ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Nr. 1

Risiko: Uten ferdigattest kan det være risiko for at boligen ikke oppfyller alle gjeldende krav til sikkerhet, teknisk standard og lovverk. Dette kan også påvirke muligheten for videre salg eller finansiering, samt føre til at kommunen kan kreve utbedringer eller pålegge sanksjoner.

Konsekvens: Manglende ferdigattest kan føre til begrensninger i brukstillatelsen, økonomiske konsekvenser ved salg, samt pålegg om utbedring fra kommunen. Kjøper overtar ansvaret for å ferdigstille eventuelle mangler og risikoen forbundet med dette.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare med kommunen hvilke forhold som gjenstår for å få ferdigattest, og sørge for at nødvendige arbeider eller dokumentasjon blir ferdigstilt og innsendt. Dette vil sikre at boligen får ferdigattest og at alle formelle krav er oppfylt.

Nr. 2

Risiko: Manglende håndrekk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard.

Konsekvens: Konsekvensen er at brukstillatelsen kan begrenses, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg kan dette gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndrekk på veggside der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndrekk er i samsvar med gjeldende forskrifter.

Nr. 3

Risiko: For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og andre utsatte grupper. Dette kan føre til alvorlige skader og manglende trygghet på uteområder.

Konsekvens: Konsekvensen er at boligen eller bygget kan få begrenset brukstillatelse, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg vil dette kunne gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

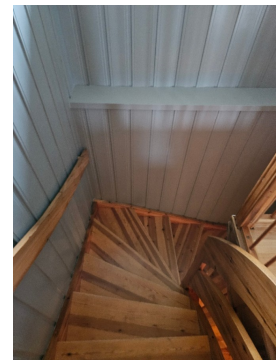
Anbefalt tiltak: Det anbefales å ettermontere eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

Nr. 4

Risiko: Manglende håndrekk øker risikoen for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Glatte eller bratte trapper uten støtte kan føre til utrygghet og fare ved bruk.

Konsekvens: Konsekvensen kan være begrenset brukstillatelse fra kommunen, krav om utbedring, og mulige økonomiske belastninger ved salg av bolig. Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere montere håndrekk på utvendig trapp i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

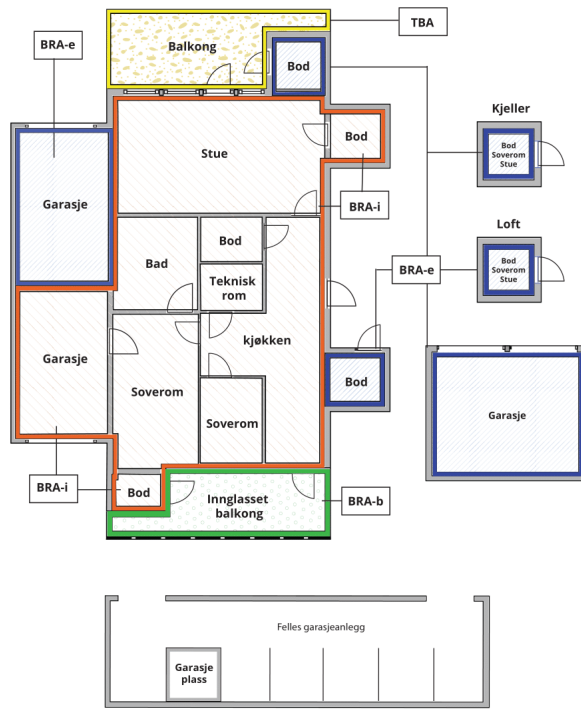
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	36
Underetasje	98	32		130	
SUM	194	32			36
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod, bod 2, kjellerstue, bod 3, bod 4	Garasje nr. 1 med bod	

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 194 m²

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod 1, bod 2, kjellerstue, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 69 m²

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2

Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 263 m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod 1, bod 2, kjellerstue, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2

Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

TBA: 36 m².

1.etasje: Balkong og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.23 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i underetasje 2.41 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheden skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et trim rom og et hobbyrom som i dag er innredet rom med bad og 2 stk boder.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at:

- Membranarbeider. Påført ny membran på eksisterende fliser. Ny innredning, Wc og dusj og ny varmekabel i 2020, utført av Eidsvoll Mur & Flis AS- B&O Forberg AS - R&M-Elektro AS
- Det ble lagt ny takstein. Nye takrenner og beslag. Utført som egeninnsats i 2020
- Koblet til nytt avløp til kommunal ledning, utført av Jahr Transport AS i 2024
- Gravd opp rundt huset og byttet drenering. Graving utført av fagperson, drenering utført som egeninnsats i 1997
- Tilbakeslag på avløp ifb. uværet Hans i 2024
- Byttet ildsted, utført av Darren Readen As i 2023
- Byttet sikringskap - 2015 Nye kabler bad.-2020 Nytt opplegg i vaskerom i 2025, utført av RM-Elektro AS og PSV-Elektro AS
- Tak over inngang oppført i 1986
- Ny fritliggende garasje oppført i 2008
- Oppført støttemur mot vei og mot gårdsplass i 2020 og belegningsstein på gårdsplass utført av Bygg & Hageanlegg AS i 2002

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	
SUM	37				
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Fritliggende garasje nr. 2	

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-e: 69 m2

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2

Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	August Magnus Birger Skjerve	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	83	23		0	685.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øyungsvegen 39

Hjemmelshaver

Skjerve Birger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øyungsvegen 39 ligger i Nannestad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet til privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Id KP2018-2035

Om tomten

Relativ flat tomt med belegningsstein i ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom i underetasje, varmekabler på bad i 1.etasje, peisovn på stue, varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for vedlikehold i nær fremtid.

Beskrivelse

Fritliggende garasje oppført i 2008. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående og liggende malt/beiset trepanel og 1 stk elektrisk leddport.

På befaringstidspunktet ble det registrert setningssprekker i yttervegger i garasjen.

Det er stedvis mose på deler av taksteinen på yttertaket.

Det mangler overligger i takrenner.

Årsak: Setningssprekker i yttervegger kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen eller endringer i fundamentets stabilitet. Mose på takstein oppstår ofte på grunn av høy fuktighet og skyggefulle forhold, mens manglende overligger i takrenner kan være resultat av manglende vedlikehold eller slitasje over tid.

Risiko: Disse forholdene øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og redusert konstruksjonsstyrke. Mose på takstein kan føre til at vann trekker inn i materialet, og manglende overligger kan medføre at vann renner feil og gir skader på fasade eller grunnmur.

Konsekvens: Over tid kan dette medføre behov for reparasjoner/vedlikehold og forkorte bygningens levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne mose fra takstein, utbedre setningssprekker og montere overligger i takrenner.

Regelmessig vedlikehold og kontroll bidrar til å forhindre nye skader og bevare bygningens kvalitet.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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
Plantegninger	08.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	

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.