

Tilstandsrapport



Enebolig



Hamrenesvegen 1125, 5281
VALESTRANDSFOSEN



OSTERØY kommune



gnr. 126, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 22128-1162

Referansenummer: LT7266

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref: Espen Rikstad



7-Fjellstakst as

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

Norsk takst

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



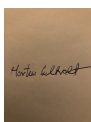
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



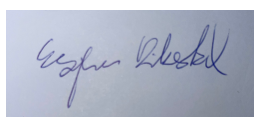
Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

Medansvarlig



Espen Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

espen@7fjellstakst.no

994 88 591



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med terrasse og garasje.
Uteområdet er delvis opparbeidet med grus, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende trekledning.
Saltak tekket med takstein.

Boligen er oppført i 1987, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe etterslep av vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere det fra stige
Taktekkingen består av betongtakstein fra bygge år og har tilstrekkelig fall.

Pipe over tak, pusset og malt.

Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng.

Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra byggeår.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldtloft. Det er undertak av plater. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Malte tre vinduer med isolert 2-lagsglass.

Glass og karmer er undersøkt.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør, kjellerdør og balkong dører med glassfelt.

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører er av varierende alder.

Tilstandsgrad er basert på helhet.

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.

Balkong i betongkonstruksjon med trelemmer, tilkomst fra stue.

Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Utvendig tre trapp er testet.

Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og betonggulv.

Vegger av trepanel, malte plater og betongvegger.

Himling av malte plater

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Etasjeskiller i betong fra byggeår.

Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

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

Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling.

Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Elementpipe, pusset og malt.

Boligen har frittstående rentbrennende ildsted montert i stue.

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Konstruksjon er sjekket med fuktmåling i tilstøtende vegg til bakvegg og resultatet viser noe forhøyede verdier.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.

Innvendig trapp er funksjons testet

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig glatte finerdører

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Det er observert både musefeller og museavføring i bygningen, noe som tyder på aktivitet fra mus.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasje med malt betonggulv og vegger bestående av betong og plater.

Himling er med trepanel.

Sluken er av plast og det er manglende tettesjikt.

Gulv har noe sprekker. Det er tilstrekkelig fall på gulv til sluk.

Rommet er utstyrt med en eldre utslagsvask.

Det er montert ikke funksjonell elektrisk styrt avtrekk.

Rommet bør vurderes for å sikre at fuktsikring og ventilasjon er tilstrekkelig for å unngå potensielle problemer med fukt eller lekkasjer.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført med hulltaking i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Det er målt 19 wt-% fuktighet.

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegger.

Himling av malte plater.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med porselen servant, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Det er mekanisk avtrekk og naturlig avtrekk

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført med hulltaking i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Det er målt 16 wt-% fuktighet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1. etasje med belegg på gulv.
Vegger med plater og baderomstapet.
Himling av malte plater.
Pplastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.
Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Det er mekanisk avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført med hulltaking i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.
Det er målt <8 wt-% fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning av kobberrør fra byggeår.
Systemet er kontrollert for lekkasje og slitasje.
Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Naturlig avtrekk og tilluft.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Kontrollert funksjon og slitasje.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av betong.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Forstøtningsmur mot terreng, av betongstein.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Boligen har privat grunnboret brønn og avløp til septiktank med overløp til grøft el. lignende.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank av glassfiber.
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mottatte tegninger stemmer ikke med dagens boligen.
Boligen har flere søknadspliktige endringer:
- Fasade endringer.
 - S-rom er omgjort til p-rom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt

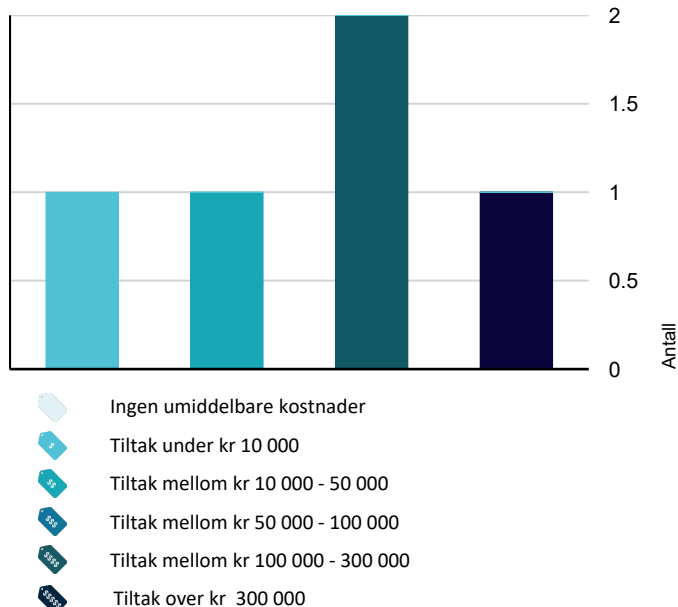
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstraporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Fremstår med noe etterslep på vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Skiftet kjøkkenskap, gjenbruk
2014	Modernisering	Bygget terrasse på nordsiden. NY vannpumpe og pumpehus.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere det fra stige
Taktekkingen består av betongtakstein fra bygge år og har tilstrekkelig fall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe over tak, pusset og malt.
Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng.
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra byggeår. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende vedlikehold på yttervegg. Trekledningen har avskalling av maling og er utsatt for værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold. Uten vedlikehold kan treverket råtne og svekke bygningens strukturelle integritet, noe som kan medføre høyere reparasjonskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldtloft. Det er undertak av plater. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket ved utsparing for ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig inspeksjon for å vurdere årsaken til fuktskjoldene i undertaket. Eventuelle lekkasjer må utbedres, og det bør installeres korrekt tetting rundt gjennomføringer for ventilasjonsrør for å hindre vanninntrenging. Manglende tetting kan også føre til fortsatt vanninntrenging og økte reparasjonskostnader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Malte tre vinduer med isolert 2-lagsglass.
Glass og karmen er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull vedlikehold av trevindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende vedlikehold kan føre til at treverket forringes, noe som øker risikoen for råteskader og svekket isolasjonsevne. På sikt kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for vinduene. Det anbefales jevnlig vedlikehold.



! TG 2 Dører

Ytterdør, kjellerdør og balkong dører med glassfelt.
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Dører er av varierende alder.
Tilstandsgrad er basert på helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe manglende vedlikehold på dører og råte skade på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten utbedring kan råteskaden spre seg og svekke dørens strukturelle integritet. Dette kan føre til økte reparasjonskostnader, redusert isolasjonsevne og mulige problemer med sikkerheten eller funksjonaliteten til dørene. Anbefaler jevnlig vedlikehold og at enkelte dører må skiftes.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Balkong i betongkonstruksjon med trelemmer, tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er målt til 90,1 cm og 94,1 cm

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tre trapp er testet.
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

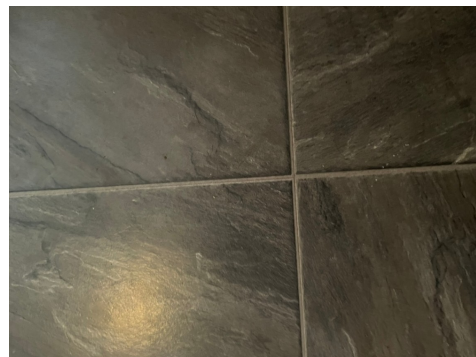
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og betonggulv.
Vegger av trepanel, malte plater og betongvegger.
Himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgraderinger på sikt



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong fra byggeår.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

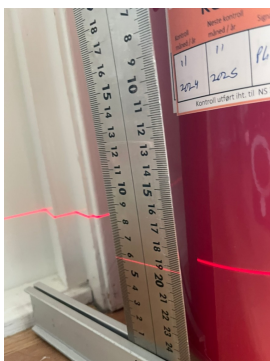
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høyde avvik på 16 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, pusset og malt.

Boligen har frittstående rentbrennende ildsted montert i stue.

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Konstruksjon er sjekket med fuktmåling i tilstøtende vegg til bakvegg og resultatet viser noe forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.
Innvendig trapp er funksjons testet
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig glatte finerdører
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje og noe skade på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten utskifting og vedlikehold kan slitasjen og skadene på dørene forverres, noe som kan føre til funksjonsproblemer. Det anbefales å vurdere alle dører med slitasje og bytte ut de som er alvorlig skadet. Skadede dører bør erstattes for å opprettholde både estetikk og funksjonalitet.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert både musefeller og museavføring i bygningen, noe som tyder på aktivitet fra mus.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

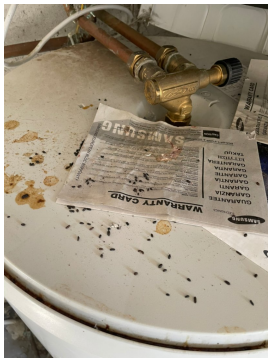
- Det er avvik:

Registrert museavføring på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten tiltak kan musene forårsake skade på bygningens strukturer, elektriske systemer og isolasjon. Det anbefales å ha jevnlig tilsyn.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og toalett.



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruehull etter tidligere dusjvegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene må tettes på en fagmessig måte for å gjenopprette våtrommets vanntetthet og forhindre vannskader.

Hull i våtsonen kan føre til vannlekkasjer, som igjen kan forårsake fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i nedslagsfeltet til dusjen.

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.
- Andre tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Anbefaler bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent løsning av smøremembran på sluk, med avsluttet membranfilt før sluke.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre 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.

Anbefaler videre undersøkelse av membran i sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert krakelering i nedfelt vask på baderomsmøbelet. Noe slitasje på innredning registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krakeleringen kan føre til at vaskens overflate svekkes, noe som kan føre til sprekker og vannlekkasjer. Det må påregnes oppgraderinger på sikt.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og naturlig avtrekk
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på våtrommet fungerer ikke. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Manglende funksjon på det mekaniske avtrekket kan føre til dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet på våtrommet, noe som øker risikoen for mugg- og fuktskader. Det anbefales å få utført en grundig sjekk av det mekaniske avtrekksystemet for å finne årsaken til at det ikke fungerer. Eventuelle nødvendige reparasjoner bør utføres for å sikre at systemet fungerer som det skal.



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført med hulltaking i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.
Det er målt 16 wt-% fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktighetsnivået kan føre til utvikling av mugg, råte og strukturelle skader i vegg. Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon av vegg for å fastslå årsaken til den høye fuktigheten. Eventuelle lekkasjer eller fuktkilder bør identifiseres og utbedres.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet i underetasje med malt betonggulv og vegger bestående av betong og plater.
Himling er med trepanel.
Sluken er av plast og det er manglende tettesjikt.
Gulv har noe sprekker. Det er tilstrekkelig fall på gulv til sluk.
Rommet er utstyrt med en eldre utslagsvask.
Det er montert ikke funksjonell elektrisk styrt avtrekk.
Rommet bør vurderes for å sikre at fuktsikring og ventilasjon er tilstrekkelig for å unngå potensielle problemer med fukt eller lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført med hulltaking i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.
Det er målt 19 wt-% fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktighetsnivået kan føre til utvikling av mugg, råte og strukturelle skader i vegg. Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon av vegg for å fastslå årsaken til den høye fuktigheten. Eventuelle lekkasjer eller fuktkilder bør identifiseres og utbedres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med belegg på gulv.
Vegger med plater og baderomstapet.
Himling av malte plater.
Pplastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og toalett.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

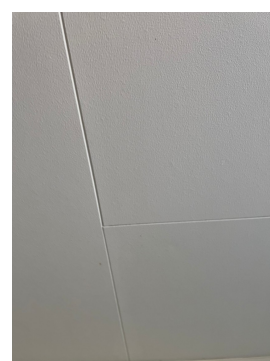
Vurdering av avvik:

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

Det er noe bruksslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen bruksslitasje på gulvets overfalte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket, men det må påregnes oppgraderinger på sikt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mangelfullt tettesjikt rundt vannrør til dusj

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tetting rundt vannrørene kan føre til vannlekkasjer, noe som kan resultere i fuktskader, råte eller muggvekst i vegger og tak. Det anbefales å forlenge eller utbedre tettesjiktene rundt vannrørene for å sikre at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktskader på baderomsmøbelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger på sikt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende funksjon på det mekaniske avtrekket kan føre til dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet på våtrommet, noe som øker risikoen for mugg- og fuktskader. Det anbefales å få utført en grundig sjekk av det mekaniske avtrekkssystemet for å finne årsaken til at det ikke fungerer. Eventuelle nødvendige reparasjoner bør utføres for å sikre at systemet fungerer som det skal.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført med hulltaking i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Det er målt <8 wt-% fuktighet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledning av kobberør fra byggeår.
Systemet er kontrollert for lekkasje og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irre på kobberør kan føre til svekket rørsystem, som kan føre til lekkasjer eller brudd på sikt. Anbefaler utvidet undersøkelse.



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Kontrollert funksjon og slitasje.



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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.

1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Gjelder arbeid utført i eiers eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja Det er bryter ved trapp som har ukjent funksjon. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig drenering fra byggeår, med knotteplast avsluttet på oversiden av terreng uten tetteliste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten tetteliste kan jord og vann trenge inn under knotteplasten, noe som kan redusere dreneringens effektivitet og føre til fuktskader på bygningens fundament. Det anbefales å installere en tetteliste over knotteplasten for å hindre at jord og vann trenger inn under plasten. Anbefaler å dreneringssystemet inspiseres for å sikre at det fungerer som det skal.

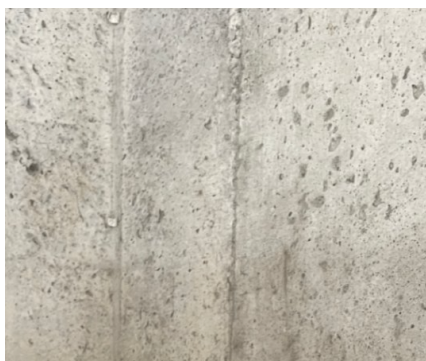


Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av betong.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot terreng, av betongstein.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

! TG 3 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Prisestimat gjelder for videre undersøkelse.

Hvis terrenget ikke justeres, kan det føre til at vann samler seg rundt grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktskader, råte og svekket fundament. Det anbefales å justere terrenget slik at det har en tilstrekkelig helling bort fra bygget, minimum 3 meter fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Boligen har privat grunnboret brønn og avløp til septiktank med overløp til grøft el. lignende.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber.
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eier

Beskrivelse

Garasje oppfør med ringmur, direkte på grunn.
Yttervegger av elementer kledd med trekledning.
Takkonstruksjon av a-takstol, tekket med belagt stålpanner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

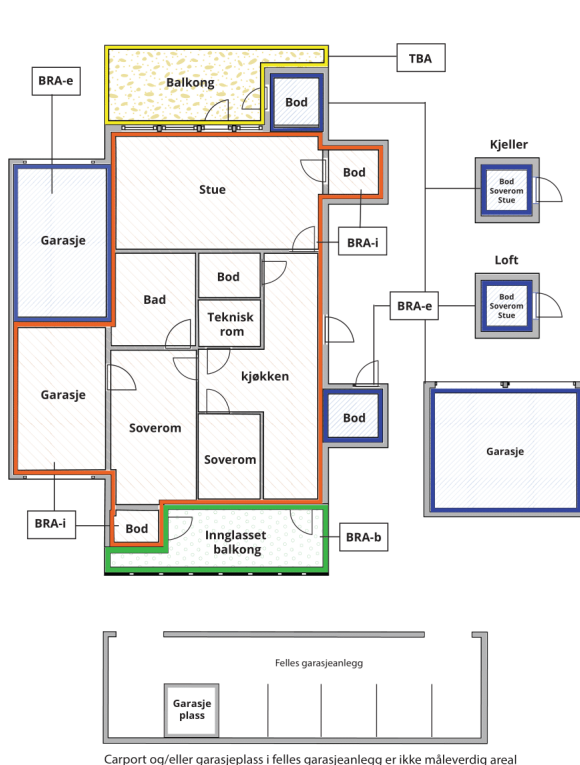
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA 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)				
Underetasje	73			73			73
1. etasje	83			83	68		83
Loft	32			32		7	39
SUM	188				68	7	195
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Soverom, Hall m/trapp, Bod, Bod 2, Bod 3, Bad, Vaskerom, Soverom 2		
1. etasje	Gang, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Stue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje

Entre: 5,7

Soverom: 16,9

Hall m/trapp: 9,2

Vaskerom: 7,3

Bod: 4,2

Bod: 6,6

Bod: 5,4

Bad: 4,1

Soverom: 9,3

1. etasje

Gang: 9,1

Kjøkken: 11,9

Soverom: 8,0

Bad/vaskerom: 5,1

Soverom: 11,1

Stue: 34,5

Loft

Uinnredet loftsrom: 32,4

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger stemmer ikke med dagens boligen.

Boligen har flere søknadspliktige endringer:

- Fasade endringer.

- S-rom er omgjort til p-rom

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Garasje: 38,7

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	49
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Roar Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	126	10		0	1044.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamrenesvegen 1125

Hjemmelshaver

Moen Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til. Det er spredt bebyggelse i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbebyggelse og noe landbruk

Om tomten

Tomten er plassert i lett skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei og frittliggende garasje

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.04.2025		Fremvist	2	Nei
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	21.05.1987		Fremvist	1	Nei
Infoland.no	07.05.2025		Innhentet	1	Nei
Eier	07.05.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2025		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT7266>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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