

Tilstandsrapport



Enebolig



Granlivegen 20, 2166 OPPAKER



NES kommune



gnr. 136, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 11483-1890

Referansenummer: AK6115

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



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.

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, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Bygget er oppført i 1967 og er med det ca. 58 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Leddporter til garasje og bod.

Terrasse på ca. 7 m² ved inngangsparti.

Terrasse på ca. 42 m² med adkomst fra stue.

Plassbygget tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, MDF-panel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betong.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Hvite profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger samt gulvvarme, toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mørk glatt innredning. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskekjeller med betonggulv og murte vegger. VVB, servant og opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integret keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert på soverom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1967.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1967.

Septiktanken/overvannstank er av betong. Septikktank er fra 1967.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

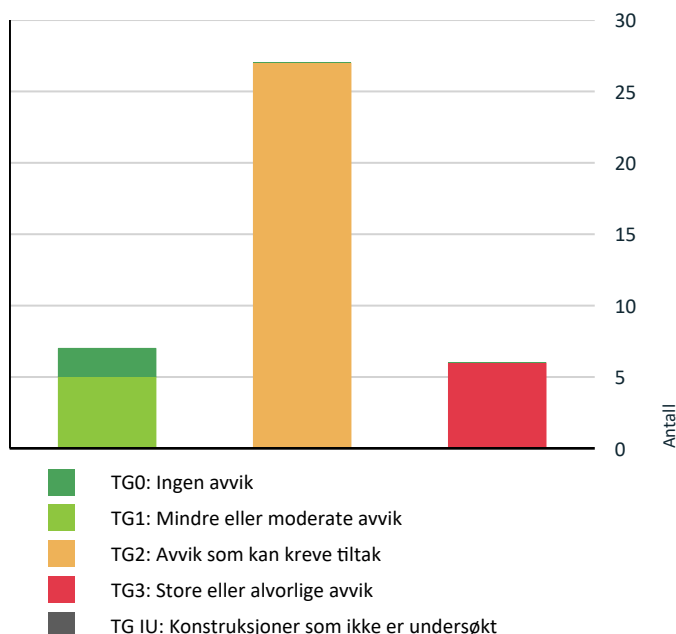
Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

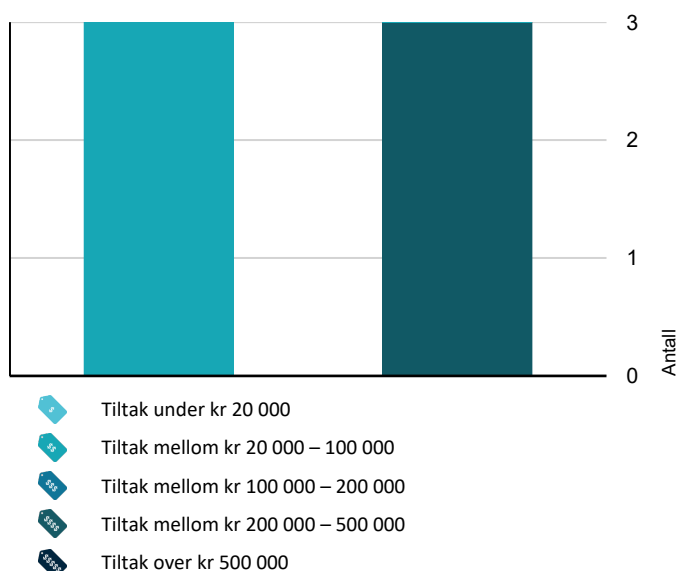
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1967

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekkingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjenning og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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 taktekking 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.

Mose og manglende vedlikehold bør utbedres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

Det anbefales å få en fagperson til å undersøke taket under sikre forhold, da skjulte skader kan forekomme og føre til fuktinntrengning eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere bør monteres for å ivareta personsikkerhet, da manglende snøfangere kan føre til personskader ved snøras fra taket.

Oppussing eller rehabilitering av takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for å forhindre ytterligere forringelse og kostbare reparasjoner.

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Eldre stamme. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier har slitasje, samt sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold. Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres oppussing eller rehabilitering av kledning, vindskier og forkantbord for å utbedre slitasje og sprekker som skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere skader, inkludert råte og forringelse av konstruksjonen, samt mulige skjulte avvik som kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er ikke lagt gulv, og derfor er ikke hele arealet innsisert.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert bek og fuktutslag på pipe.

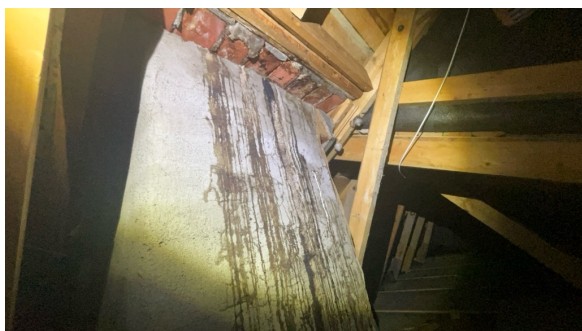
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen og nødvendige utbedringer av fuktskader må gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og soppdannelse.

Tilgang til hele loftet bør etableres for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og avdekke eventuelle skjulte skader.

Følg med på eventuelle endringer i fuktutslag, da manglende tiltak kan føre til større følgeskader og økte utbedringskostnader.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtypen, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage før det skjer væromslag, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.



TG 3 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne samt slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Eldre vinduer med stor slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Leddporter til garasje og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer, dører og porter har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller eller værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av pakninger og eventuelt glass, for å opprettholde isolasjonsevnen og forlenge levetiden til dører og vinduer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økte varmetap og forkortet levetid på bygningsdelene, samt økt risiko for fuktskader. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres, kan det gi nedsatt isolasjonsevne og redusert brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 7 m² ved inngangsparti.

Terrasse på ca. 42 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Terrassen fremstår som eldre og værslitt, hovedsakelig grunnet manglende vedlikehold og påvirkning fra vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes for å redusere risikoen for fallulykker.

Terrassen bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens levetid.

Dersom det avdekkes ytterligere avvik ved nærmere undersøkelse, må nødvendige utbedringer påregnes, noe som kan medføre ekstra kostnader.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappetrinnene heller utover, og det er registrert skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappetrinnene bør rettes opp slik at de får korrekt helning og eventuelle skjevheter utbedres.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for snubling og fall, samt forringet levetid på trappen.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk mangler på trappen, noe som medfører økt risiko for fallulykker og ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for personskader ved fall. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, MDF-panel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk, slitasje og elde i gulvet er observert. Dette kan skyldes manglende glipper mot vegger, at plate under laminat kan ha glidd ut fra innfesting, eller lignende forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke knirk i gulvet og eventuelt utbedre årsaken, for eksempel ved å sikre tilstrekkelig glippe mot vegg eller kontrollere underlaget.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt slitasje, skade på gulv eller uønsket støy over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong. Det er målt 10-14 mm høydeforskjell gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger m.m.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres særskilt av kvalifisert fagperson. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og eventuelle feil kan medføre alvorlige konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe, røykrør og ildsteder av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for brann, lekkasjer eller andre alvorlige skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet rom36. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 36.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Fuktvotesmåling viser 36 vektprosent, noe som gir gode vekstvilkår for sopp og fuktskader. Årsaken til dette kan være kapillærsug, feil konstruksjon med varme og kalde soner, eller svekkelse i dreneringen.

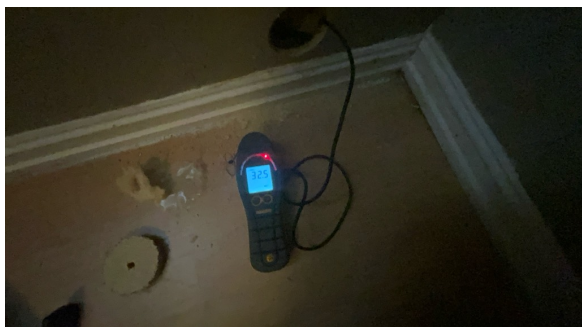
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avdekke og utbedre årsaken til fukt-skadene, for å hindre utvikling av følgeskader på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til redusert inneklima, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Kryprom/krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader, spesielt ved manglende fuktsperre og utilstrekkelig ventilasjon. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skader og vurdere behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og forbedres ventilering i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedringer.

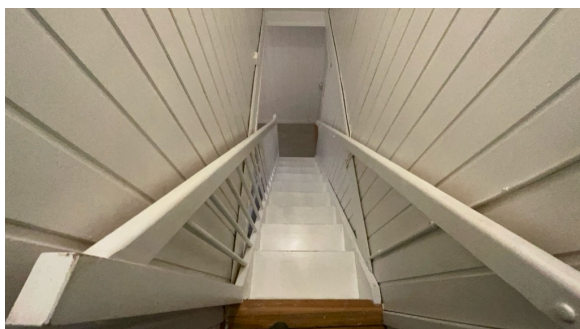
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan økt fuktbelastning føre til sopp- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.



TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører.

Årsaken til slitasjen kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger samt gulvvarme, toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mørk glatt innredning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall medfører risiko for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk, noe som kan føre til at vann trekker ut til tilstøtende rom og påfører fuktskader.

Oppussing eller rehabilitering må påregnes for å utbedre avviket. En oppbygging eller oppkant ved terskel kan bidra til å begrense risikoen for vannskader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Det anbefales å gjennomføre en grundig gjennomgang og eventuell rehabilitering av våtrommet for å redusere risikoen for fuktskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner.

Eldre membraner kan være svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt, noe som øker risikoen for vannskader i både våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

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

Vaskekjeller med betonggulv og murte vegger. VVB, servant og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til bruk. Det er risiko for fuktskader grunnet usikkert tettesjikt, eldre sluk og generelt høy alder på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Om våtrommet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEKJELLER

ⓘ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført, ikke fysisk mulig, murvegger. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 2 Overflater og innredning

Malt profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å oppgradere innredningen til dagens standard og forventet utseende og bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også medføre redusert funksjonalitet over tid.

Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikring for å redusere risikoen for skader ved lekkasje og brann, da konsekvensene her kan være betydelige.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

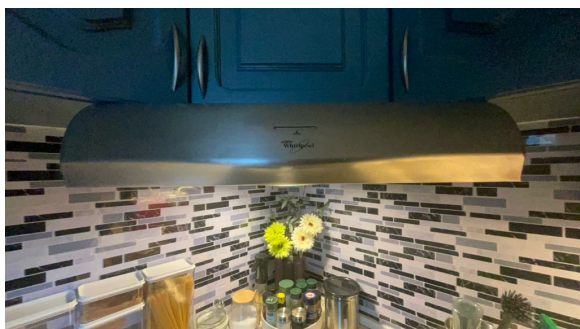
Ventilatoren er av eldre dato og har redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da eldre elektriske installasjoner kan ha begrenset funksjon og plutselig slutte å virke.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt matos og forringet inneløfting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert symptomer på brudd, men det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Vannrørene og koblingene er av eldre dato, noe som medfører redusert forventet levetid og økt usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere utskiftning av vannrør, da eldre rør og koblinger med nedsatt levetid kan føre til plutselige rørbrudd og omfattende vannskader.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniøren ikke er VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med VVS-fagkyndig anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og levetid.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av avløps- og vannrør, samt å gjennomføre kontroll av anlegget med VVS-fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Rørene bør følges opp jevnlig, da alder og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for plutselige rørbrudd og påfølgende vannskader. Utskiftninger må påregnes på sikt.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes til ikke å fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales service på anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann, samt at kostnader med utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 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.

Automatsikringer, skap plassert på soverom

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.

2014

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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 **MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.**



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftning av drensledninger og drenerende masser.

Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør skiftes ut, og tilstøtende masser mot grunnmur bør også vurderes byttet ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende eller svekket drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere følgeskader og økte utbedringskostnader over tid.

Tilstanden bør overvåkes nøye inntil utbedring er gjennomført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eldre grunnmur og betongmur med avflassing. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Årsaken til sprekkdannelser og avflassing kan være setninger, bevegelser eller trykkbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes nøye for å avdekke eventuell videre utvikling, og det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å unngå større skader eller følgeskader.

Isolering av grunnmur på utsiden anbefales for å redusere risiko for fuktskader og forbedre energieffektiviteten.

Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å fastslå, og behovet vil avhenge av bruken av underetasje/kjeller.



TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1967.

Vurdering av avvik:

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnettet er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader, da ledningsnettet er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid.

Brudd på avløps- og vannledninger kan oppstå, og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring og risiko for forurensning av grunn.

Ved nærmere undersøkelser bør det benyttes rørinspeksjon.

TG 2 Septiktank

Septiktanken/overvannstank er av betong. Septiktank er fra 1967.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tanken ligger under bakkenivå med overgrodd plen, noe som gjør det umulig å gjennomføre inspeksjon før plen og jordmasser fjernes. Tanken er av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til kvaliteten samt eventuelle andre avvik på tanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne plen og jordmasser for å muliggjøre inspeksjon av tanken, samt gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader eller avvik.

Manglende kontroll og usikkerhet rundt tankens tilstand kan medføre risiko for lekkasje, forurensning av grunn og store utbedringskostnader ved eventuelle skader.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

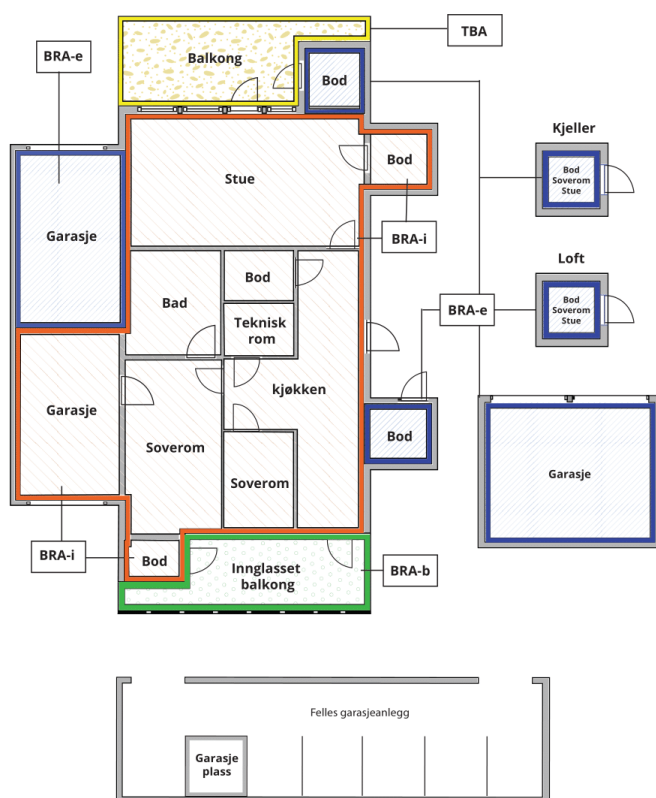
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggteknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	87	31		118	49
Kjeller	55			55	
SUM	142	31			49
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, spisestue, bad	Garasje, bod	
Kjeller	2 stk innredet rom, bod 4, bod 5, vaskekjeller		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Lav takhøyde i kjeller, kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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	99	74

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Henning Larsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	136	168		0	1230.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granlivegen 20

Hjemmelshaver

Larsen Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.10.2025	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	30.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmeidler.