

Tilstandsrapport



Enebolig



Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ



SØR-ODAL kommune



gnr. 76,76, bnr. 28,30, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 20224-1362

Eiendomsverdi ref nr: NQ3550

Autorisert foretak: Verdico AS

Vår ref: Olav Ramstad



VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@verdico.no

920 53 641



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil. Takplater ligger rett på taktro av tre uten sekundærtekkning. Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Atas å i hovedsak være byttet samtidig med taktekkningen. Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft. Stue- og kjøkkendel har bærekonstruksjon av laftet tømmer og gang av bindingsverk/reisverk, utvendig kledd med stående kledning. Uisolert. Boligen har malte trevinduer med enkelt glass, innvendige varevinduer på enkelte av vinduene. Ett vindu (kjøkken) har eldre isolerglass (produksjonsår ikke synlig i glasslist). Malt hovedytterdør. Platting foran inngangsdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har heltregulv og gulv med beleg. Veggene er kledd med tapet, malt panel og malte plater. Himlingen er kledd med malt panel. Etasjeskiller av trebjelkelag. Eldre bygning uten radonsperre.

Boligen ligger i et område som i henhold til NGUs aktsomhetskart for radon er kategorisert med moderat til lav fare for radon. Teglsteinspipe tilkoblet vedkomfyr på begge kjøkken og parafinovn i stue i første etasje. Åpent røykrør (ovn fjernet og røykrør ikke tett) i stue 2. etasje. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Tretrapp mellom etasjene. Det er observert eksremitter etter mus og andre skadedyr i boligen. Ut fra merker/spor på terreng er det også trolig at grevling eller annet dyr på samme størrelse kan ferdes i kryprom under boligen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, tapet på vegger og malt tapet i himling. Plassbygget innredning med profilerte dører. Ingen hvitevarer eller tilrettelegging for dette. Vannkran på vegg (ikke i bruk) - utslagsvask er fjernet og vanntilførsel stengt med utvendig stoppekran. Vedkomfyr. Det er ikke avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør. Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Boligen har ingen for ventilasjon. Dette er en eldre bolig der eneste ventilasjon er luftlekkasjer via konstruksjonene. Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 - lagt opp støm i annek. Deler av anlegget er gammelt, og årstall er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er ingen drenering eller fuktsikring av grunnmur/ringmur. Da denne boligen ble bygget var det plassering av boligen og eventuelt terrengforhold som la forholdet for om det ble fuktinntrengning eller ikke i kjelleren. Tørrstabet gråsteinsmur. Stor sannsynlighet for at det opprinnelig har vært fundamentert på steiner kun i tømmerens knutepunkter og at resterende mur er stabet løst inn mellom disse i ettertid, når det så blir setninger i ett eller flere av de opprinnelig fundamentene slik som her vil huset legge seg ned på steinene også mellom knutepunktene. Boligen har kun gråvannsløp som slippes urensset ut i grunn.

Anneks - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Takonstruksjon av takstoler, luftet kaldtloft. Isolert med mineralull mot oppvarmet areal. Undertak av sutakplater. Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Delvis overbygget veranda med gulv av impregnerte materialer og malt rekkverk. Fundamentert med støpte pillarer til fjell (eiers opplysning). Trapp av impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv. Panel på vegger og i himlinger. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Bygget er fundamentert på pillarer (åpen fundamentering) og vil derfor ikke være utsatt for radon på samme måte som bygg som er fundamentert direkte på mark. På bakgrunn av dette er det ikke gjort tiltak for å tette mot radon. Det er ikke gjort observasjoner av eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i bygget. Selv om det ikke er gjort observasjoner på befaringen kan det ikke garanteres at bygget er fritt for skadedyr (eksempelvis mus) eller fuktkrevende insekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon.

På tross av byggeår (2020) gjelder ikke kravene i TEK17 fullt ut for bygninger under 70m2 oppvarmet BRA. Bygget har elektrisk anlegg via hovedhus på eiendommen, det er derfor ikke gjort egen vurdering av elektrisk anlegg i dette bygget. Bygget har 6kg pulverapparat og 2 stk røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at bygget er fundamentert direkte på fjell. Bygget er fundamentert på støpte fundamenter som i følge eier står

Beskrivelse av eiendommen

direkte på fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksisterer ikke byggetegninger på dette bygget.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

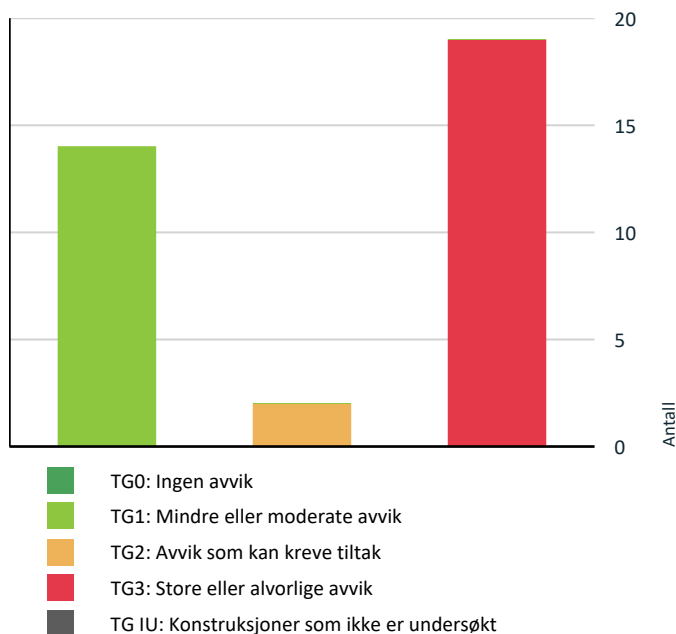
- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

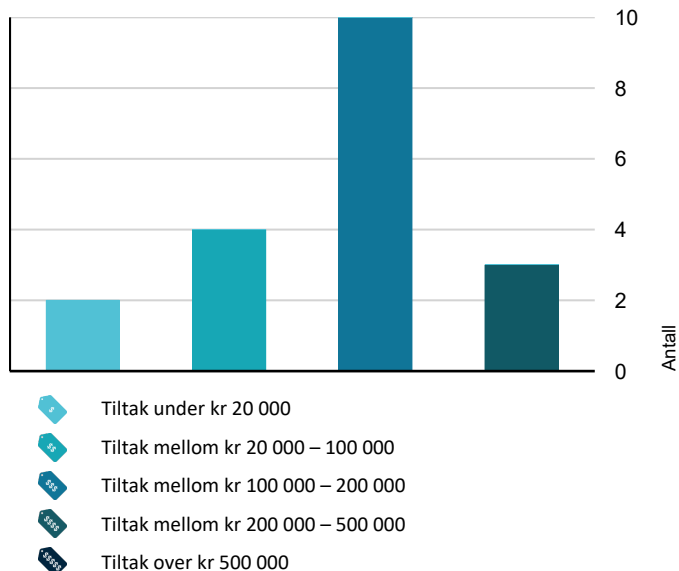
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er ikke benyttet vanntett tettesjikt under teking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Skorstein er ikke murt i forbandt og vil derfor være ustabil.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er påvist råde eller store skader i dører.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Plattingen er svært skjev og i dårlig forfatning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Gulvkonstruksjonen har store skjevheter, det er stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)

Det er fuktskader på de fleste veggoverflater (avflassende maling etc.) og overflatene fremstår med stor slitasje etter bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm målt over 2m

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom hele rommet

Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Åpning etter røykinnføringsrør i stue 2. etasje er ikke tettet etter fjerning av ildsted.

Ovner fremstår med vedlikeholdbehov.

Pipe er gammel og bør kontrolleres.

Pipe over tak er ikke murt korrekt (murstein ikke murt i forbandt).

Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele kryp kjelleren.

Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

I de deler av kryp kjeller som er inspisert (område ved luke) er det svært fuktig på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er ikke drenert rundt eller etablert fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er store åpninger, skjevheter og setninger i ringmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Dagens avløpsløsning oppfyller ikke krav til rensing av avløpsvann.

Man må forvente et krav fra kommunen om etablering av godkjent avløpsrensing opp til dagens krav, dette vil sannsynligvis utløse krav om egnet minirensanlegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er observert svanker i takflaten og noe nedbøyninger i møne.

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

Vegger fremstår med skjevheter. Kledning fremstår som slitt og med en del oppsprekking.

Kledning er ikke montert som luftet kledning da dette ikke var vanlig på tiden da dette ble bygget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Anneks

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil.
Takplater ligger rett på taktro av tre uten sekundærtekking.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Usikkerhet rundt årstall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke benyttet vanntett tettesjikt under tekking.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller kondensering på tekkematerialet (stålplatene) vil dette dryppe rett ned på taktro av tre og føre til vannlekkasjer inn.
- Anbefaler at det etableres vanntett sjikt under tekkingen.
For å legge ny sekundærtekking krever det at også tekkematerialet byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Atas å i hovedsak være byttet samtidig med taktekkingen.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Usikkerhet rundt årstall

Vurdering av avvik:

- Skorstein er ikke murt i forbandt og vil derfor være ustabil.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

Skorstein over tak må rives og mures opp på nytt, samtidig anbefales det også å undersøke skorsteinen videre nedover og eventuelt gjøre nødvendige utbedringer også her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er observert svanker i takflaten og noe nedbøyinger i møne.

Konsekvens/tiltak

- Videre undersøkelser og eventuelt oppretting anbefales. Denne type svekkelser kan tyde på at takkonstruksjonen er noe underdimensjonert eller har andre type skader. Det kan også henge sammen med setninger i øvrige bygningskonstruksjoner hvilket kan være årsaken her.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stue- og kjøkkendel har bærekonstruksjon av laftet tømmer og gang av bindingsverk/reisverk, utvendig kledd med stående kledning. Uisolert.

Vurdering av avvik:

- Vegger fremstår med skjevheter. Kledning fremstår som slitt og med en del oppsprekking. Kledning er ikke montert som luftet kledning da dette ikke var vanlig på tiden da dette ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for oppretting av skjevheter og utbedring og vedlikehold av kledning. Siden overflater ser ut til å kunne være originale anbefales det å restaurere og gjenbruke så langt det er mulig fremfor å bytte ut mot nytt. Man må påregne omfattende arbeider med restaurering av veggkonstruksjoner - dersom skjevheter skal rettes opp. Det kan også være behov for utbedringer av eventuelle skader i tømmervegger - disse er ikke synlige for inspeksjon, men kan ha skjulte råteskader.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med enkelt glass, innvendige varevinduer på enkelte av vinduene. Ett vindu (kjøkken) har eldre isolerglass (produksjonsår ikke synlig i glasslist).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vindu med isolerglass er punktert og har skjolder mellom glassene.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Man må påregne omfattende restaureringsarbeider dersom man ønsker å beholde de vinduene som står i boligen i dag. Alternativt kan man bytte til nyere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning.
- Døren må byttes
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting foran inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Plattingen er svært skjev og i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Bør rives og etableres på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har heltregulv og gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Gulvkonstruksjonen har store skjevheter, det er stor slitasje på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

- Man må regne behov for oppretting og oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, malt panel og malte plater. Himlingen er kledd med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er fuktskader på de fleste veggoverflater (avflassende maling etc.) og overflatene fremstår med stor slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm målt over 2m
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom hele rommet
- Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
- Det anbefales nærmere undersøkelser.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Store sprekker kan tyde på bevegelser eller setninger, med risiko for videre åpning og underliggende konstruksjonsproblemer.

Skjevheter skyldes i hovedsak setninger i fundamenter/grunnmur, men kan også skyldes råteskader i nedkant av vegger og i gulvkonstruksjon. Videre undersøkelser anbefales.

Man må påregne behov for oppgraderinger, oppretting og utskifting av både bjelkelag, gulv og andre tilstøtende bærekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Beskrivelse

Eldre bygning uten radonsperre.

Boligen ligger i et område som i henhold til NGUs aktsomhetskart for radon er kategorisert med moderat til lav fare for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe tilkoblet vedkomfyr på begge kjøkken og parafinovn i stue i første etasje.
Åpent røykrør (ovn fjernet og røykrør ikke tettet) i stue 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpning etter røykinnføringsrør i stue 2. etasje er ikke tettet etter fjerning av ildsted.

Ovner fremstår med vedlikeholdbehov.

Pipe er gammel og bør kontrolleres.

Pipe over tak er ikke murt korrekt (murstein ikke murt i forbandt).

- Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for omfattende utbedringsarbeider og utskiftinger.
Man må påregne behov for total renovering av både pipe og ildsteder.
- Det anbefales å kontakte lokalt feiervesen for en inspeksjon for en gjennomgang av pipe og ildsteder dersom man ønsker å ta i bruk hele eller deler av anlegget, de vil kunne fortelle mer nøyaktig hva som må utbedres før man kan ta i bruk ildsteder og pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vedkomfyr 1. etasje



vedkomfyr 2. etasje



Parafinovn 1. etasje

Tilstandsrapport

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

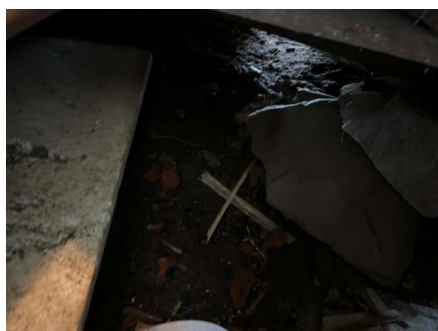
Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- I de deler av krypkjeller som er innsisert (område ved luke) er det svært fuktig på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
 - Man må påregne behov for tiltak for at krypkjeller kan tørke opp.
- Man kan ikke utelukke at det allerede er råteskader i bjelkelag og bunnstokker som følge av dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert eksremitter etter mus og andre skadedyr i boligen.

Ut fra merker/spor på terreng er det også trolig at grevling eller annet dyr på samme størrelse kan ferdes i kryprom under boligen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Åpninger/inntreksveier må tettes så godt det lar seg gjøre i en gammel bolig.
Det vil også være behov for utrydding av bestand som måtte befinne seg i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv, tapet på vegger og malt tapet i himling.
Plassbygget innredning med profilerte dører.
Ingen hvitevarer eller tilrettelegging for dette.
Vannkran på vegg (ikke i bruk) - utslagsvask er fjernet og vanntilførsel stengt med utvendig stoppekran.
Vedkomfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas full utskiftning eller restaurering av overflater/innredning.
- Knirk i gulvet indikerer bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Det vil være behov for å etablere nytt anlegg for vann, da dagens anlegg kun består av en enkel kran for kaldt vann på kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Det vil være behov for etablering av nye avløpsrør siden dagens løsning er svært begrenset.

Det er heller ikke etablert renseanlegg for avløpsvann hvilket vil være et krav dersom boligen fortsatt skal ha innlagt vann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen for ventilasjon. Dette er en eldre bolig der eneste ventilasjon er luftlekkasjer via konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være behov for å etablere ventilasjon i boligen. Uten ventilasjon vil boligens luftkvalitet bli svært dårlig, spesielt dersom man utbedrer dagens luftlekkasjer og øker boligens tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 - lagt opp støy i anneks. Deler av anlegget er gammelt, og årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Dagens elektriske anlegg er svært begrenset (2 stk 10A kurser dekker bolig og anneks) og det vil være behov for å utvide dette.

Inntak 1 fas 35 A

Dette anlegget vil ikke fungere for en normal husholdning i dag - man må regne med å utvide og oppgradere det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen drenering eller fuktsikring av grunnmur/ringmur.

Da denne boligen ble bygget var det plassering av boligen og eventuelt terrengforhold som la forholde for om det ble fuktinntrengning eller ikke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke drenert rundt eller etablert fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Anbefaler at man etablerer fall vekk fra boligen som et forsøk på redusere fuktinntrengning i boligen.
- Da fundamenttypen (tørrstabet gråsteinsmur) på denne boligen ikke er egnet til å masseutskifte rundt eller tette mot vanngjennomtrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tørrstabet gråsteinsmur.

Stor sannsynlighet for at det opprinnelig har vært fundamentert på steiner kun i tømmerens knutepunkter og at resterende mur er stabet løst inn mellom disse i ettertid, når det så blir setninger i ett eller flere av de opprinnelig fundamentene slik som her vil huset legge seg ned på steinene også mellom knutepunktene.

Vurdering av avvik:

- Det er store åpninger, skjevheter og setninger i ringmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for oppretting

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Septiktank

Beskrivelse

Boligen har kun gråvannsavløp som slippes urensset ut i grunn.

Vurdering av avvik:

- Dagens avløpsløsning oppfyller ikke krav til rensing av avløpsvann.

Man må forvente et krav fra kommunen om etablering av godkjent avløpsrensing opp til dagens krav, dette vil sannsynligvis utløse krav om egnet minirensesanlegg.

Konsekvens/tiltak

- For å oppfylle dagens krav til rensing av avløpsvann må man etablere minirensesanlegg eller tilsvarende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

ANNEKS



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takonstruksjon av takstoler, luftet kaldtloft. Isolert med mineralull mot oppvarmet areal.

Tilstandsrapport

Undertak av sutakplater.

! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning.

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda med gulv av impregnerte materialer og malt rekkverk. Fundamentert med støpte pillarer til fjell (eiers opplysning).

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av impregnerte materialer.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulv.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panel på vegger og i himlinger.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på pillarer (åpen fundamentering) og vil derfor ikke være utsatt for radon på samme måte som bygg som er fundamentert direkte på mark.

På bakgrunn av dette er det ikke gjort tiltak for å tette mot radon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gjort observasjoner av eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i bygget.

Selv om det ikke er gjort observasjoner på befaringen kan det ikke garanteres at bygget er fritt for skadedyr (eksempelvis mus) eller fuktkrevende insekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

På tross av byggeår (2020) gjelder ikke kravene i TEK17 fullt ut for bygninger under 70m2 oppvarmet BRA.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bygget har elektrisk anlegg via hovedhus på eiendommen, det er derfor ikke gjort egen vurdering av elektrisk anlegg i dette bygget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget har 6kg pulverapparat og 2 stk røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at bygget er fundamentert direkte på fjell.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget er fundamentert på støpte fundamenter som i følge eier står direkte på fjell.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

2026

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Nybygget utedo direkte fundamentert på grus.
Bygget av uisolert bindingsverk.

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

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående svært lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Eldre bygg tidligere benyttet som fjøs.

Bygget er i svært dårlig stand og har store skjevheter og stort behov for rehabilitering.
Jordgulv.

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

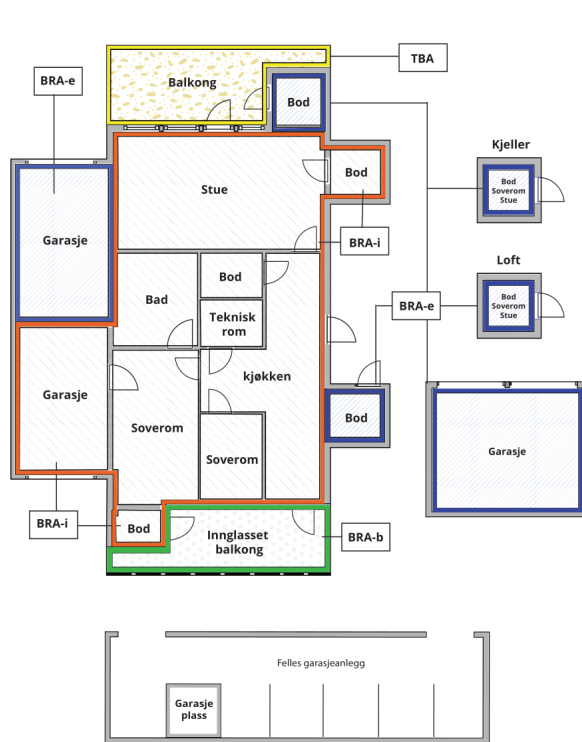
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	45			45	
2. etasje	45			45	
SUM	90				
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang med trapp, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang med trapp, kjøkken, stue, bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksisterer ikke byggetegninger på dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		21		21	6
SUM		21			6
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt.
Plassert der det tidligere sto et annet bygg.

Utedo

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nylig bygget

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Vidar Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	76	28		0	3643.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Disenåvegen 1171

Hjemmelshaver

Jørgensen Vidar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	76	30		0	2054.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Disenåvegen 1171

Hjemmelshaver

Jørgensen Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Disenå i Sør-Odal kommune, skoler, barnehager etc. finn du på Skarnes, her er det også butikker og kollektivtrafikktilbud med tog.

Adkomstvei

Privat adkomstvei over naboeiendom fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, men vanntilførsel inn i boligen virker ikke (eier opplyser om feil med utvendig stoppekran)..

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.
Gråvann går ut i grunnen.
Utedo.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Registrert som nbåværende bebyggelse i kommuneplanen.

Hovedhuset er oppgitt av eier med byggeår 1892, men kan ikke se at bygget er registrert i SEFRAK registeret hvilket det burde vært nå det er bygget før 1900.
Det står også et gammelt fjør så eiendommen.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plen samt noe skog.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	19.08.2026	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*